

УДК 332.1

**Павлов К.В.**  
кандидат економічних наук, доцент,  
докторант кафедри міжнародних економічних  
відносин та управління проектами  
Східноєвропейського національного університету  
імені Лесі Українки

## НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ КОНКУРЕНТНИХ ВІДНОСИН НА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ НЕРУХОМОСТІ

Основною ціллю діяльності господарюючих суб'єктів є забезпечення для себе найбільш вигідних умов на ринку, що створює підстави для загострення конкурентних взаємовідносин. В результаті чого виникають факти зловживання ситуативними можливостями учасників ринку. В статті досліджено шляхи державного регулювання та основи нормативно-правового забезпечення конкурентних взаємовідносин на регіональних ринках нерухомого майна в Україні, а також запропоновано напрями їх вдосконалення.

**Ключові слова:** конкуренція, конкурентні відносини, державне регулювання, нерухомість, нерухоме майно, регіональний ринок нерухомості, ринок нерухомого майна, нормативно-правове забезпечення.

### **Павлов К.В. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ КОНКУРЕНТНЫХ ОТНОШЕНИЙ НА РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКАХ НЕДВИЖИМОСТИ**

Основной целью деятельности хозяйствующих субъектов является обеспечение для себя наиболее выгодных условий на рынке, что создает основания для обострения конкурентных взаимоотношений. В результате чего возникают факты злоупотребления ситуативными возможностями участников рынка. В статье исследованы пути государственного регулирования и основы нормативно-правового обеспечения конкурентных взаимоотношений на региональных рынках недвижимости в Украине, а также предложены направления их совершенствования.

**Ключевые слова:** конкуренция, конкурентные отношения, государственное регулирование, недвижимость, региональный рынок недвижимости, рынок недвижимости, нормативно-правовое обеспечение.

### **Pavlov K.V. NORMATIVE AND LEGAL FRAMEWORK OF COMPETITIVE RELATIONS ON REGIONAL REAL ESTATE MARKETS**

The main objective of economic entities is to provide for themselves the most favorable market conditions, which creates grounds for sharpening the competitive relationship. As a result, there are facts of abuse situational opportunities to market participants. In the article the ways of state regulation and the basis of the legal provision of competitive relations in the regional real estate market in Ukraine and suggested areas of improvement.

**Keywords:** competition, competitive relationships, government regulation, real estate, regional real estate market, real estate market, regulatory support.

**Постановка проблеми.** В процесі здійснення своєї діяльності господарюючі суб'єкти ставлять за мету забезпечення для себе найбільш вигідних умов на ринку, чим створюють підстави для загострення конкурентних взаємовідносин. В результаті чого виникають факти зловживання ситуативними можливостями учасників ринку. З метою забезпечення чесних передумов ринкових взаємовідносин, захисту інтересів всіх учасників регіональних ринків нерухомості завданням держави є створення належної нормативно-правової основи.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблема державного регулювання конкурентних відносин на сьогодні є актуальною, особливо якщо стосується нерухомості. Вагомий внесок в дослідження питань конкурентних відносин здійснено в працях Г. Азоева, О. Безум, В. Беляневича, З. Борисенка, В. Журика, Н. Корча, В. Кулішенко, В. Мороза, К. Тот'єва, Н. Трегубець, Р. Фатхутдінова, А. Юданова, І. Шуміло тощо. Особливо вагомий внесок в розвиток конкуренції було здійснено М. Портером та І. Кирцнером. Однак, незважаючи на суттєвий доробок вчених, проблема регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості розкрита не повністю.

**Постановка завдання.** Метою статті є змістовне дослідження законодавчого забезпечення взаємовідносин господарюючих суб'єктів регіональних ринків нерухомого майна в Україні та виявлення прогалин в ньому.

**Вклад основного матеріалу дослідження.** Відповідно до законодавства України в зміст поняття

«конкуренція» покладено процес змагання між господарюючими суб'єктами. Кінцевою метою чого є здобуття шляхом особистих досягнень над іншими господарюючими суб'єктами переваг. Як слідство, споживачі здобувають право обрання між кількома виробниками, або продавцями продукції, а окремо визначений господарюючий суб'єкт буде позбавлений можливості визначення правил та умов за яких здійснюватиметься товарооборот на певному ринку.

На сьогодні, конкурентні відносини в нашій державі є регульованими. Процес їх регулювання полягає в розробці своєрідного балансу між силами що конкурують та тими, що їх регулюють. Державне регулювання конкуренції на регіональних ринках нерухомості забезпечується шляхом здійснення законодавчого та нормативного контролю щодо дотримання визначених правил функціонування та організації взаємовідносин між учасниками ринку. А також шляхом здійснення вибіркового моніторингу органами місцевої виконавчої влади.

У відповідності до законодавства України антиконкурентним узгодженням щодо подальших дій господарюючих суб'єктів є факт змови та укладання господарюючими суб'єктами угод, прийняття об'єднаних рішень та інша форма взаємоузгодженої поведінки господарюючих суб'єктів. Узгодженими діями, також рахуються організація та створення господарюючого суб'єкта з метою, чи наслідком якого є регулювання конкурентної поведінки та відносин між існуючими господарюючими суб'єктами, якими було створено значний господарюючий суб'єкт, або між ними, чи новоствореним суб'єктом.

Суб'єкти, або певні особи, що здійснюють, або мають наміри здійснити взаємоузгоджені дії – учасники узгоджених дій. Дії, що є взаємоузгодженими і призводять до недопущення усунення конкуренції та суперечать ознакам чесної конкуренції – узгоджені антиконкурентні дії, а саме:

- ціленаправлене спотворення результатів конкурсів, тендерів та торгівлі;
- здійснення заходів, що сприяють розподілу потенційних споживачів товарів та послуг за асортиментом продукції, обсягом її реалізації, територіальним принципом;
- вплив на процес ціноутворення;
- усунення з окремих ринків, або обмеження до них доступу іншим учасникам;
- здійснення заходів, щодо обмеження об'ємів виробництва, ринків товарів, інвестицій, техніко-економічному розвитку;
- здійснення заходів, що суттєво обмежують конкурентоспроможність інших господарюючих суб'єктів ринкових відносин без обґрунтованих на те причин;
- застосування різних умов до рівнозначних угод з іншими господарюючими суб'єктами з метою поставлення їх в невігідне становище;
- організація та укладання угод за умови прийняття іншими господарюючими суб'єктами додаткових, або не вигідних зобов'язань. [10].

В Україні на законодавчому рівні визначено обмеження щодо недопущення монополізму та шляхи дотримання правил добросовісної конкуренції між учасниками взаємовідносин на регіональних ринках нерухомості [3].

Зазначимо, що на сьогодні не лише в нашій державі, а і у світовій практиці мають місце факти недопущення, часткового або повного ігнорування законодавства антимонопольного спрямування. Спричинене це відсутністю чітких формулювань в змісті існуючих нормативних та правових документів та «формальною» діяльністю органів що забезпечують регулювання конкуренції на ринках нерухомості.

У світі, в державах з сформованою ринковою економікою та у тих що знаходяться на шляху її формування відмічається тенденція до збільшення рівня державної підтримки щодо регулювання конкурентних сил шляхом зміни пріоритетів та економічних функцій держави. На самперед, завданням є організація та створення сприятливого клімату для залучення інвестицій та стимулювання процесу капіталоутворення в приватному секторі, що можливо досягнути шляхом:

- реалізації кредитно-грошової та бюджетно-податкової політики;
- створення приватному сектору окремо визначених умов з метою сприяння розвитку ринкової діяльності;
- заохочення усіх сторін конкурентної боротьби;
- здійснення дерегуляційних заходів в окремих економічних галузях;
- проведення реформи управління компаній, що знаходяться в державній власності;
- створення нових законів що регулювали б антимонопольну діяльність;
- здійснення ревізії існуючого законодавства та нормативних засад. [6].

За умов сучасності, процес ринкових відносин, за своїм змістом передбачає створення рівних умов діяльності та конкурентних засад для учасників ринків нерухомості. Створення належної системи регулювання конкуренції можливе лише за умови наявності досконало розробленого антимонопольного законодав-

ства та висококваліфікованої співпраці органів центральної влади держави та профільних органів.

На сьогодні, в нашій державі має місце значна кількість монополістичних структур. Таке становище спричинене, в першу чергу політикою спеціалізації та територіальної концентрації виробництва. Саме з цих причин, в ЗУРСР «Про економічну самостійність України» від 3 серпня 1990 р. було визначено основні пріоритетні напрямки та мету економічної самостійності України як окремої суверенної держави, механізм регулювання її економіки, господарювання і соціальної сфери, організацію грошової системи, кредитної та фінансово-бюджетної політики. [1]. Верховна рада в своїй постанові про реалізацію даного законопроекту включила до законодавчих актів антимонопольне законодавство, що забезпечило б дію та виконання ЗУ «Про економічну самостійність України». [8].

Загалом, основу правового забезпечення процесу регулювання конкурентних відносин в державі покладено в Конституції України, а саме в статті № 42 «Держава забезпечує захист конкуренції у підприємницькій діяльності. Не допускаються зловживання монополістичним становищем на ринку, неправомірне обмеження конкуренції та недобросовісна конкуренція. Види і межі монополії визначаються законом». [4].

Підґрунтям, що слугувало подальшою основою для розвитку законодавчої бази щодо регулювання конкурентних взаємовідносин між учасниками ринку в Україні став Закон України «Про обмеження монополізму та недопущення недобросовісної конкуренції в підприємницькій діяльності» від 18.02.1992 року. В зміст його було покладено основні принципи регулювання конкурентних відносин, оскільки визначено правові основи щодо обмежень і попередження проявів монополізму, здійснення державного контролю за дотриманням норм антимонопольного законодавства та недопущення недобросовісної конкуренції в підприємницькій діяльності. [3].

Наступним кроком Уряду був Закон України «Про обмеження монополізму та недопущення недобросовісної конкуренції в підприємницькій діяльності» де чітко визначено, що монополістичним становищем слід вважати таке, за умов якого ринкова частка п'яти найбільших підприємств становитиме більше 70% ринку; трьох підприємств – більше 50% ринку; одного виробника товарів чи послуг більше – 35% обсягу ринку. [3].

Слід відмітити, що відповідно до даного закону лише в випадку наявності фактів зловживання на ринку монополістичною владою їх можна класифікувати як порушення діючого законодавства, оскільки саме монополістичне становище не є підставою для визнання протиправними дій окремого суб'єкта господарювання. Сьогодні, переважна більшість ринків в державі є неконкурентними, оскільки лише незначна кількість підприємств в ній є конкурентоспроможними. Спричинене таке становище, як слідство, пануванням тіньової економіки в нашій державі.

Також, важливим етапом був Закон України «Про антимонопольний комітет України» від 26 листопада 1993 року, зміст якого визначив становище комітету, його структурних підрозділів та посадових осіб. В свою чергу, правила захисту споживачів та суб'єктів, що господарюють від впливу нечесної конкуренції визначаються ЗУ «Про захист від недобросовісної конкуренції» від 7 червня 1996 року.

Зазначимо, що процес формування державної системи конкурентного законодавства пройшов ще ряд

етапів пов'язаних з прийняттям важливих нормативних документів, а саме:

– Постанова Верховної Ради України «Про Державну програму демонополізації економіки й розвитку конкуренції» (21.12.1993 р.);

– Указ Президента України від 21.03.1995 р. «Про створення Міжвідомчої комісії з питань демонополізації економіки» (до 2001 р.);

– Указ Президента України від 26.02.1999 р. № 219/99. «Про Основні напрями конкурентної політики на 1999–2000 роки та заходи щодо їх реалізації»

– Закон України «Про природні монополії» (20.04.2000 р.);

В свою чергу, з врахуванням досвіду роботи Анти-монопольного комітету, та досягнень світової правової та економічної думки в сфері конкурентного законодавства наступним суттєвим етапом в процесі становлення законодавчого підґрунтя щодо регулювання конкурентних відносин в Україні стало прийняття Закону України «Про захист економічної конкуренції» від 11 січня 2001 року. [2]. Що створило нові механізми конкурентного захисту за рахунок суттєвого збільшення рівня відповідальності за його порушення. Даний закон став суттєвим правовим підсумком діяльності Антимонопольного Комітету України. Державна політика щодо заходів направлених на демонополізацію економіки та розвиток конкуренції стала одним з основних нормативних документів, які забезпечили основу реформування економіки України. Завдяки їй прийняттю та практичному застосуванню процес демонополізації став керованим державою.

Зазначимо, що в результаті набрання чинності ЗУ «Про захист економічної конкуренції» від 11 січня 2001 р. ЗУ «Про обмеження монополізму та недопущення недобросовісної конкуренції в підприємницькій діяльності» втратив свою чинність.

Після чого Президентом України було видано Указ N 381 від 26.12.2001 «Про основні напрями конкурентної політики на 2002-2004 рр.», в зміст якого було покладено мету, завдання та механізми реалізації конкурентної політики держави на сучасному етапі розвитку національної економіки. [9]

Отже, в результаті введення в дію вищезазначених актів, законодавство антимонопольної дії трансформувалося в законодавство що захищає економічну конкуренцію. На даний час, в Україні визначено нормативно-правові засади щодо обмеження монополізму, недопущення недобросовісної конкуренції у діяльності виробників товарів, послуг та здійснення державного контролю за його дотриманням.

З огляду на вищезазначене бачимо, що процес регулювання конкурентних відносин в Україні полягає в дотриманні оптимального балансу конкуренто-регулюючих та монопольних сил на ринках. Засобами ж, завдяки яким здійснюється вплив держави є нормативно-правове забезпечення щодо правил створення, функціонування, припинення діяльності підприємств та регулярний вибірковий контроль з боку виконавчої влади. Загалом, процес реалізації законодавства щодо регулювання конкурентних відносин між учасниками ринку базується на таких основних принципах [5,7]:

- повна відповідність діючому законодавству;
- публічність заходів щодо його реалізації;
- реалізація заходів щодо регулювання конкурентних відносин з врахуванням інтересів та особливостей інших економічних сфер;
- дотримання чіткого та послідовного здійснення заходів щодо реалізації плану регулювання конкурентних відносин;

– повна відповідність зовнішній політиці держави та міжнародним нормам і правилам;

– відповідність економічному становищу держави та врахування його особливостей.

– виявлення виробників товарів і послуг, що знаходяться в монопольному становищі на ринку;

– за умови виявлення фактів порушення антимонопольного законодавства прийняття рішень щодо їх припинення.

**Висновки з проведеного дослідження.** Формування нормативно правової бази для регулювання будь-яких взаємовідносин є завжди складним та потребує приділення не аби якої уваги на всіх етапах його становлення. Процес регулювання взаємовідносин учасників регіональних ринків нерухомого майна не є виключенням. На сьогодні в сфері конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості склалося становище, за умов якого, можливий потенційний його розвиток. Але, йому перешкоджають такі перепони як об'єднання різних бізнес груп з органами влади та нерівні умови конкурентної гри між учасниками ринку. Причиною цього є непрозора система державного сприяння діяльності підприємств, система податкових пільг, непрозора діяльність дозвільної системи. Вище зазначені проблеми можливо вирішити завдяки таким заходам:

– суттєве зменшення кількості державних дозволів для здійснення підприємницької діяльності та спрощення процедури їх отримання;

– унеможливлення стягнення плати державним органам за здійснення будь-яких функцій, що пов'язані з дозвільною системою;

– максимальне скорочення кількості підприємств, що користуються податковими пільгами у будь-якому їх прояві;

– організація та запровадження загальнообов'язкових норм та правил щодо допомоги підприємствам з боку держави.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Закон України «Про економічну самостійність України» від 3 серпня 1990 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/T014200.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T014200.html).
2. Закон України «Про захист економічної конкуренції» [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2210-14>.
3. Закон України «Про обмеження монополізму та недопущення недобросовісної конкуренції в підприємницькій діяльності». [Електронний ресурс]. Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/T213200.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T213200.html)
4. Конституція України [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.
5. Марцин В.С. Конкуренція як засіб антимонопольного регулювання товарних ринків та місце в ньому держави // Економіка. Фінанси. Право. – 2007. – №. – С. 3-8.
6. Основи економічної теорії: Навч. Посібник / Авт. кол.: В'ячеслав Алексєєв, Ольга Андрусь, Марина Вербицька та ін.; За заг.ред. Петра Круша, Валентини Депутат, Світлани Тульчинської. – К.: Каравела, 2007. – 447 с.
7. Про Державну програму демонополізації економіки і розвитку конкуренції: постанова Верховної Ради України // Відомості Верховної Ради. – 1994. – № 9. – С. 221-244.
8. Саніахметова Н. Дискримінаційні зловживання монополюючим (домінуючим) становищем суб'єкта господарювання на ринку // Підприємництво, господарство та право. – 2003. – № 2. – С. 3-5.
9. Указ Президента України від 19.11.2001 р. № 1097/2001. «Про Основні напрями конкурентної політики на 2002–2004 рр.» // Офіційний вісник України. – 2001. – № 47. – Ст. 14.
10. Хоменко І. Особливості впливу транснаціональних корпорацій на конкурентне середовище в економіці // Підприємництво, господарство і право. – 2008. – № 2. – С. 159-162.