

4. *Вахович І. М.* Теоретико-методологічні засади формування та реалізації регіональної політики фінансового забезпечення сталого розвитку : автореф. дис. ... д.е.н. : спец. 08.00.05 “Розвиток продуктивних сил і регіональна економіка” / І. М. Вахович. – Одеса, 2008. – 35 с.

5. Державна регіональна політика України: особливості та стратегічні пріоритети : монографія / за ред. З. С. Варналія. – К. : НІСД, 2007. – 820 с.

6. *Кириленко О. П.* Місцеві фінанси : навч. посіб. / О. П. Кириленко. – К. : Знання, 2006. – 667 с.

7. *Макаренко Л. М.* Забезпечення регіонального розвитку в системі міжбюджетних відносин України : автореф. дис. ... к.е.н. : спец. 08.00.05 “Розвиток продуктивних сил і регіональна економіка” / Л. М. Макаренко. – К., 2007. – 20 с.

8. *Цимбаленко Я. В.* Шляхи реформування міжбюджетних відносин в Україні / Я. В. Цимбаленко // Держава та регіони. Серія : Державне управління – 2010. – № 1. – С. 121–126.

9. *Швецов А. Н.* Сучасні умови реформування міжбюджетних відносин / А. Н. Швецов // Держава та регіони. Серія : Державне управління. – 2010. – № 2. – С. 91–98.

10. *Швець В. Я.* Концептуальні підходи до вдосконалення системи міжбюджетних трансфертів / В. Я. Швець // Фінанси України. – 2005. – № 5. – С. 23–31.

Надійшла до редколегії 16.09.2014 р.

УДК351.82:330.341; 351: 352/353

С. Г. КРАВЧЕНКО

ДЕРЖАВНА ПОЛІТИКА ЩОДО РОЗВИТКУ УРБАНІЗОВАНИХ ТЕРИТОРІЙ ЯК АСПЕКТ ФОРМУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Досліджено вплив державної політики розвитку урбанізованих територій на формування ринку нерухомості та шляхи реалізації владних повноважень, урахувуючи формування суспільних саморегульованих структур та зміни напрямків попиту на об'єкти нерухомості для забезпечення безпечної життєдіяльності селищних територій. Розглянуто основні засади державної політики та суспільні виклики щодо формування урбанізованого середовища за умови збереження підвищеної небезпеки терористичних загроз. Обґрунтовано можливість змін структури нерухомості як складової урбанізованих територій через необхідність переорієнтування їх функціональності з урахуванням збільшення можливих ризиків та оптимізації ресурсного забезпечення.

Ключові слова: державна політика розвитку, формування ринку нерухомості, об'єкти нерухомості, урбанізовані території.

The author has researched influence the state development policy makes upon the formation of a real estate market as well as ways to implement powers with due regard to changing demand for real estate and the need to ensure a safe sustenance of rural regions. The author has also studied main bases of the state policy and social challenges to form an urbanized environment in terms of growing threat of terroristic attacks. The article provides grounds to possible changes in the real estate structure as a component of urbanized territories to be implemented because it is necessary to reorient their functions paying much attention to growing threats and optimize resources.

Key words: state development policy, real estate market formation, real estate objects, urbanized territories.

На сьогодні, коли питання цілісності країни та пошуку нових шляхів розбудови держави стають на перше місце, не втрачає актуальності необхідність вивчення шляхів державного впливу на проблеми розвитку урбанізованих територій та окремого дослідження їх складових, зокрема об'єктів нерухомості. У період підвищення потенційного рівня загроз щодо життєдіяльності населених територій посилюється значимість вивчення зазначеної проблематики та основних аспектів формування ринку нерухомості.

Зважаючи на існуюче структурування економічних відносин на цьому ринку, відбувається формування суспільних структур щодо погодження та впорядкування дій суб'єктів, які впливають на ту чи іншу дію стосовно нерухомості – професійні спілки чи інші саморегулювні організації певного спрямування. Це є не тільки одною з передумов сталого розвитку, але й інструментом інституалізації за рахунок посилення суспільних її напрямів

Даний напрям ринку за рахунок упровадження спеціальних процедур і операцій з нерухомістю завжди був значним джерелом поповнення бюджетів різного рівня, що є основами розвитку урбанізованих територій. Утім, як напрям державного управління на сьогодні є не достатньо вивченим через специфічну спрямованість, також потребує дослідження можливостей державного впливу на процес інституалізації ринку нерухомості. Це є необхідним заходом реагування на суспільні виклики щодо підвищення вимог до об'єктів нерухомості, пов'язаних зі збільшенням ризиків у процесі розвитку урбанізованих територій через загрозу терористичних атак.

Аналіз останніх досліджень і публікацій свідчить, що питання, пов'язані з вивченням законів ринку, у тому числі щодо об'єктів нерухомості, з позицій науки державного управління достатньо докладно досліджені в наукових працях О. Амосова, В. Бабаєва, В. Бакуменка, А. Дегтяря, І. Дегтярьової, В. Дзюндзюка, О. Жадана, В. Князева, М. Корецького, Ю. Куца, М. Латиніна, Т. Лозинської, В. Мамонової, О. Поважного. А основні класичні моделі міської структури, які впливають на нерівномірність розташування населення та відповідно формування структури нерухомості, описано видатними європейськими та

північно-американськими архітекторами-містобудівниками Р. Парком, С. Барджессом, Г. Хойтом, Ч. Харрісом, Е. Ульманом. Видатні науковці Дж. Бьюкенен, Д. Норт, Дж. Гелбрейт, М. Олсон, О. Вільямсон, Г. Демсец, Р. Нельсон акцентували свої зусилля на дослідженні інституціоналізму як аспекті економічної теорії. У той же час не приділяється достатньої уваги дослідженню впливу державної політики на формування нових сегментів ринку нерухомості як похідних від сфери містобудування та архітектури (СМА) та складових одного з прикладних напрямків сучасної парадигми державного управління. Такий стан потребує акцентувати зусилля на дослідженні властивостей об'єктів нерухомості з урахуванням засад державної політики щодо протидії новітнім загрозам розвитку урбанізованих територій та ризиків для цивільного населення.

Метою статті є дослідження державної політики розвитку щодо формування нових сегментів ринку нерухомості в процесі розвитку урбанізованих територій та шляхів його інституалізації в період ресурсних обмежень і необхідності мінімізації загроз і ризиків для населення.

Виходячи з дискусивної думки про необхідність державного втручання в економіку з метою встановлення соціального контролю над бізнесом та регулюванням економічних операцій, необхідно погодитись, що держава – координатор, і під сумнів можна ставити лише ступінь державного регулювання, в даному випадку, ринку нерухомості.

Дослідження українського ринку нерухомості міжнародними експертами невтішні. Зокрема, щодо житлової нерухомості, представники МВФ вважають цей ринок найгіршим у світі. Щоквартальний рейтинг Global House Price Index зафіксував падіння вартості житла в Україні на рівні 28 %, що набагато більше, ніж в інших країнах, присутніх у звіті. Так, наприклад, спад у ціні житла стався і в Індії, Словенії, Росії, Греції, Іспанії, але склав не більше 8 %. Що ж до найуспішніших ринків, то в лідери вибилася Естонія з показником приросту 15 %. Також приріст вартості житла в другому кварталі 2014 р. відмічено в Австралії, Великобританії і Ірландії [5]. Такі показники, вочевидь, інформують про соціально-економічні потрясіння в країні та збільшення ризиків у процесі життєдіяльності, особливо в зонах АТО та суміжних територіях. Такий стан, безперечно, впливає на будь-який сектор економіки та вимагає досліджень щодо досягнення оптимального рівня державного регулювання, виходячи з його галузевих особливостей. Одним з аспектів, що впливають на ринок нерухомості та повинні ураховуватися при дослідженні напрямів державної політики, є нерівномірність розташування населення в містах, що визначено класичними моделями міської структури, які були описані, в основному, ще на початку ХХ ст. видатними європейськими та північно-американськими архітекторами. На основі цих розробок в кінці ХХ ст., радянським містобудівником О. Гутновим сформульовано загальну теорію міського розвитку, що визначає основною причиною міських територій доступність. На сьогодні для урбанізованих територій це є одним з основних аспектів формування ціни на нерухомість.

Ринок нерухомості, маючи свою специфіку розвитку, характерні напрями і обмеження, шляхи та умови формування, відповідно, впливає на суб'єктів, які, здійснюючи свою діяльність у цій сфері, створюють особливе інституційно-організоване середовище. У свою чергу, кожен з суб'єктів СМА утворює в межах свого технологічного процесу (життєвого циклу) певний сегмент ринку, починаючи від мотивації до будівництва і формування інвестиційних намірів, до безпосереднього проектування, будівництва, реалізації та подальшого експлуатування об'єктів як безпосередньо елементів ринку нерухомості.

Щоб дослідити міжсуб'єктні відносини в СМА та інституційну структуру ринку нерухомості, необхідно з'ясувати залежність між його учасниками та інститутами, в тому числі органами місцевого самоврядування та органами державної влади, які впроваджують основні засади державної політики. Цьому питанню досить багато уваги приділив у своїй роботі В. Прокопенко [3], який зосереджувався саме на дослідженні інституційної складової. Ринок нерухомості як і інші ринки працює загалом за одними законами. У загальному вигляді цей ринок утворюють покупці, продавці та посередники [1].

Дослідники ринку нерухомості В. Павлов та Н. Ліповська-Маковецька, як і інші науковці, визначають покупця головним суб'єктом ринку нерухомості, зважаючи, що саме на покупців працює ринок нерухомості. Зрозуміло, що покупцем, як і продавцем здатна бути як фізична, так і юридична особа (в тому числі і орган державного управління, що має відповідне право), але перша повинна мати мету та спроможність до купівлі, а друга – право власності на об'єкт нерухомості та мотивацію до продажу. Особливу роль на ринку нерухомості відіграють посередники [1]. Погоджуючись з В. Павловим та Н. Ліповською-Маковецькою щодо можливості загальної структуризації ринку та поділу всіх учасників цього ринку на інституційних та неінституційних [4], вважаємо за доцільне згрупувати їх не тільки за характером повноважень, але й доповнити існуючими на сьогодні назвами структурних підрозділів та установ, що підвищить адресність посилення до чинних структур державних органів і дозволить дослідити їх вплив. Перших треба розглядати як таких, що формують державну політику даного напрямку, зокрема:

1. Органи, що регулюють містобудівний розвиток, землеустрій і землекористування (національні й регіональні органи (Держземагенція та її наступники), що займаються інвентаризацією землі, створенням земельного кадастру, зонуванням територій, оформленням землевідведення; національні (Мінрегіон) та регіональні (Департаменти містобудування та архітектури облдержадміністрацій, чи управління та відділи нижчих структур), що займаються затвердженням і узгодженням містобудівних планів забудови територій і поселень, створенням містобудівного кадастру, надання містобудівних умов та обмежень).

2. Органи державної реєстрації прав на нерухомість та операцій з нею (Регістраційні палати).

3. Органи експертизи містобудівної й проектної документації (центральні або регіональні підрозділи "Держінвестекспертизи", що надають експертні оцінки

стосовно відповідності їх чинному законодавству та можливості реалізації містобудівних проєктів.

4. Органи, що видають інвентаризацією (БТІ) і обліком будівель (в окремих визначених законом випадках, інші структури).

5. Органи Держархбудконтролю (ДАБК) (що надають дозволи на будівництво, реєструють декларації або вводять об'єкти в експлуатацію залежно від визначених законодавством випадків), МНС, СЕС та інших державних інспекцій, що відповідають, (незважаючи на значне скорочення їх повноважень у цій царині) за нагляд за будівництвом та експлуатацією будівель і споруд.

До неінституційних, відповідно, слід віднести учасників, що працюють на комерційній основі, а саме:

1. Підприємці (П/П, ФОП), які мають право виступати як юридичні або фізичні особи, у тому числі підприємства, що здійснюють комерційну діяльність, (надають послуги) на ринку згідно із законом (у вигляді реєстрації чи ліцензування діяльності).

2. Інвестори, що діють на свій розсуд і здійснюють вкладання власних або залучених майнових, фінансових, інтелектуальних та інших активів у формі інвестицій у нерухомість.

3. Ріелтери (брокери), що надають послуги продавцям і покупцям, коли здійснюють операції з об'єктом нерухомості.

4. Девелопери (забудовники), що володіють на правах власності або оренди ділянками землі, визначають схеми фінансування інвестиційного проєкту, займаються проєктуванням і будівництвом, продажем об'єкта здачею його в оренду, повністю або частинами чи, утворюючи зазначеним чином підприємства, що відповідають також за експлуатацію об'єкта нерухомості та ін. [1].

Поділ професійних учасників ринку на інституційних та неінституційних є умовним, але це дає змогу розуміти структуру ринку нерухомості. У той же час для установ, які представляють інтереси держави та відповідно впроваджують державну політику в цьому секторі, одним із основних завдань є узгодження інтересів усіх учасників ринкових трансакцій і забезпечення їх прав. Основна відмінність перших від других – це відсутність економічної зацікавленості в результатах ринкової трансакції. Це значить, що інституційні учасники ринку не повинні представляти інтереси покупця або продавця при її проведенні, тобто це є важливий антикорупційний аспект, що стосується державних службовців.

Для подальшого структурування учасників ринку доцільно провести їх поділ на первинних і вторинних. Перші є учасниками ринку, які безпосередньо беруть участь у формуванні попиту та пропозицій, тобто покупці та продавці.

Вторинними є професійні учасники (посередники), які безпосередньо їх не формують, а лише опосередковують цей процес і забезпечують проведення ринкових трансакцій [3].

Визначившись з основним структуруванням ринку нерухомості, можна дослідити шляхи реагування ринку на нові сегменти попиту, що почали утворюватись з появами новітніх загроз, пов'язаних з веденням АТО та імовірністю

різного роду небезпек, які загрожують нормальній життєдіяльності громадян. Це, в першу чергу, і спроможність об'єктів нерухомості як складових урбанізованих територій забезпечувати якомога надійніший рівень їх життєдіяльності.

З деяким запізненням, але ринок починає реагувати на те, як показали себе різні види конструктивів будинків у різних обставинах. Як вони спромоглися мінімізувати небезпеку своїм мешканцям.

Дослідження показують, що на сьогодні більшість підвальних приміщень багатоквартирних будинків експлуатуються в тому чи іншому вигляді на комерційній основі, що не завжди дає змогу оперативної їх використовувати як об'єкти цивільної оборони та місця концентрації інженерних комунікацій. Такий стан можна розглядати як прорахунки інституційних (державних установ) учасників ринку нерухомості.

Серед неінституційних учасників ринку найбільшу можливість зловживань, мають девелопери – забудовники, що володіють правами власності або оренди земельними ділянками, що отримали дозвіл місцевої влади на будівництво об'єктів нерухомості, які самостійно визначають фінансування інвестиційного проекту, займаються проектуванням і будівництвом, продажем, здачею його в оренду (повністю або за частинами) чи, утворюючи відповідні підприємства, надають послуги щодо експлуатації об'єктів нерухомості тощо. [2]. Таким чином такі неінституційні суб'єкти замикають на собі контроль за повним життєвим циклом утворення нерухомості, що дає змогу без інших не інституційних установ (посередників) впливати на відповідні інституційні (державні) установи. Отже, в багатьох випадках девелопери привласнили або відчужили в інший спосіб приміщення підвалів, частини приміщень під'їздів та інші приміщення, утворюючи з них на кінцевому етапі – об'єкт приватної нерухомості. У такий спосіб мешканці залишилися без приміщень, передбачених під бомбосховища, та інші об'єкти цивільної оборони. У багатьох випадках змінено конфігурації під'їздів, сходових маршів, погіршено шляхи евакуації. Це говорить про нормативно невиписані чи фактично невиконані елементи функцій державного впливу, що потребують детального вивчення.

На жаль, за останні роки в СМА, яка є утворюючою сферою, що акумулює в собі всі етапи створення архітектурних об'єктів, пройшли під знаком спрощення дозвільних процедур (у багатьох випадках це було невиправданим), що значно послабило механізми державного регулювання, які відповідали за контрольованість будівництва та потрапляння на ринок якісної нерухомості. Уміло маніпулюючи громадською думкою про складність бюрократичних процедур, такий стан використовувався для камуфлювання напрацьованих корупційних схем з приватизації заборонених раніше об'єктів та інших зловживань з державною та комунальною нерухомістю.

Зазначені фактори визначають взаємозв'язок різних секторів економіки, пов'язаних з утворенням і експлуатуванням об'єктів нерухомості та вказують на недостатній чи не належний рівень їх державного регулювання, що вимагає

дослідження та оновленого сприйняття при розробці відповідних державних механізмів.

Формування основних засад державної політики розвитку щодо регулювання ринку нерухомості повинно відбуватись з урахуванням теперішнього соціально-економічного стану та рівня небезпек, яких зазнали населені території. Невід'ємною складовою урбанізованих територій є інфраструктура, яка забезпечує основні комунікації мешканців та доступність їх до об'єктів нерухомості. У той же час рівень попиту на об'єкти нерухомості будуть визначати і такі запиту, як наявність у зоні доступу об'єктів цивільної оборони та можливість експлуатувати житло в часи ресурсної кризи – розташування об'єктів життєзабезпечення в зоні пішоїхідної доступності, змога установлення в будівлі альтернативних засобів енергозабезпечення, в тому числі опалення (на твердому паливі та дровах), можливість альтернативного водопостачання, наявність чи можливість установлення антивандальних засобів. Підвищиться також важливість технічних характеристик будівлі. Збільшувати попит житла безперечно будуть такі елементи, як можливість конструктиву будівлі не реагувати на часткові втрати їх елементами несучої спроможності, що дає можливість подальшої експлуатації за призначенням або змогу безпечної евакуації.

Для мінімізації сучасних небезпек, які постають на шляху сталого розвитку, державну політику доцільно спрямовувати також на розроблення інституційних механізмів державного впливу щодо оновлення планувальних засад населених місць, методів посилення якості будівництва та відповідного структурного коригування об'єктів нерухомості, які є основними елементами урбанізованих територій.

Література:

1. Амосов О. Ю. Інвестиційна непривабливість “галопуючого” капіталізму / О. Ю. Амосов, Н. В. Коваленко // Інвестиційна складова сталого розвитку регіону : матеріали наук.-практ. конф., 10 грудня 2008 р. – Х. : Вид-во ХарПІ НАДУ “Магістр”, 2009. – С. 3–7.
2. Пілюшенко В. Л. Управління інноваційно-інвестиційним розвитком території : монографія / В. Л. Пілюшенко, Б. І. Адамов, І. В. Шкрабак. – Донецьк : ВІК, Дон ДУУ, 2007. – 317 с.
3. Прокопенко В. Ю. Інституційна структура ринку нерухомості: учасники, інститути, відносини / В. Ю. Прокопенко // Фінансова справа ; Науковий вісник ЧДІЕУ. – 2011. – № 3 (11).
4. Формування та становлення ринку комерційної нерухомості в регіоні : монографія / В. І. Павлов, Н. І. Ліповська-Маковецька ; Ін-т регіон. дослідж. НАН України ; Нац. ун-т вод. госп-ва та природокористування. – Рівне : НУВГП, 2009. – 188 с.
5. Экономика [Електронний ресурс]. – Режим доступа : <http://news.mail.ru>.

Надійшла до редколегії 16.09.2014 р.