

3. Основи економічної теорії : підручник / А. А. Чухно, П. С. Єщенко, Г. Н. Климко та ін. - К. : Вища шк., 2001. - 606 с.
4. Радіонова І. Макроекономіка та економічна політика / Ірина Радіонова. - К. : Таксон, 1996. - 210 с.
5. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов / Адам Смит. - М. : Директ-Медиа, 2007. - 654 с.
6. Стігліц Джозеф Е. Економіка державного сектора / Джозеф Е. Стігліц ; [пер. з англ. А. Олійник, Р. Скільський.]. - К. : Основи, 1998. - 854 с.
7. Спікер П. Соціальна політика: теми та підходи / Поль Спікер. - К. : Фенікс, 2000. - 400 с.

Наталія Олійник,

кандидат наук з державного управління,

доцент кафедри економічної теорії та історії економіки НАДУ

Розвиток інфраструктури ринку житла в Україні: актуальні проблеми та напрями державного регулювання

У статті розкрито сутність та функції інфраструктури ринку житла. Визначено проблеми у розвитку окремих інститутів інфраструктури ринку житла та окреслено шляхи їх розв'язання.

Ключові слова: державна реєстрація прав на житло, державне регулювання інфраструктури ринку житла, інфраструктура ринку житла, оціночна діяльність на ринку житла, ринок житла, ріелтори, страхування житла.

In the article it is revealed the essence and functions of housing market's infrastructure. The author identifies the problems in development of some institutes of housing market's infrastructure and works out the ways of their solving.

Key words: state registration of property rights on housing, state regulation of housing market's infrastructure, infrastructure of housing market, appraisal activity at housing market, housing market, real estate brokers, housing insurance.

Постановка проблеми. Одним з найбільш проблемних питань функціонування ринку житла в Україні наразі залишається нерозвиненість його інституційної інфраструктури, недосконалість та неврегульованість багатьох аспектів діяльності професійних учасників ринку: ріелторів, оцінювачів, страховиків. Недосконалою є система державної реєстрації прав на нерухоме майно, що зумовлює потребу в реалізації державою комплексу заходів, спрямованих на розвиток інфраструктури ринку житла. Зазначене актуалізує дослідження інституціональної складової інфраструктури ринку житла.

Аналіз останніх досліджень і публікацій та виділення невирішених раніше частин проблеми. Питання ролі та місця, методів і заходів державного регулювання окремих інститутів інфраструктури ринку житла досліджуються в роботах таких учених, як О.Ю.Амосов [1], Н.В.Шкільова [9; 10]

та ін. Однак на сьогодні у вітчизняній науковій літературі практично відсутні дослідження, у яких інфраструктура ринку житла розглядалась би комплексно та визначались б її функції щодо забезпечення функціонування ринку житла.

Метою статті є розкриття сутності та функцій інфраструктури ринку житла, ідентифікація проблем у розвитку окремих інститутів інфраструктури ринку житла та визначення шляхів їх розв'язання.

Вклад основного матеріалу. Ринок житла є складною сукупністю відносин, що виникають з приводу володіння, користування, розпоряджання житлом. Його учасниками є велика кількість суб'єктів, серед яких можна виділити базових учасників, без яких функціонування ринку неможливе: власників житла, наймачів (орендарів) житла, покупців та продавців житла. Учасником ринку житла є також держава в особі відповідних органів, що здійснюють регулювання ринкових процесів, і можуть також виступати власниками, орендарями, наймачами житла та ін. Особливу групу на сучасному ринку житла становлять професійні учасники - інститути інфраструктури, які виконують низку важливих функцій щодо забезпечення безперервного функціонування ринку житла (див. рисунок).

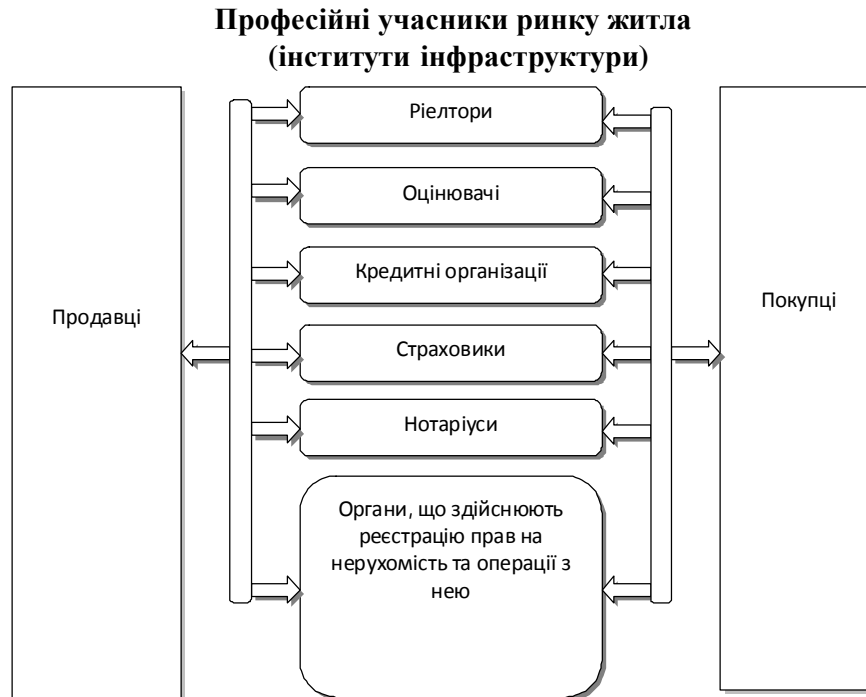


Схема взаємодії базових учасників ринку житла з інститутами інфраструктури

Завданням інститутів інфраструктури ринку житла є організація ефективних і невитратних процедур щодо укладання угод стосовно придбання прав і делегування зобов'язань, координації дій учасників, захисту інтересів учасників і мінімізації ризиків, застосування санкцій до порушників тощо. Таким чином, інфраструктура ринку житла виконує такі основні функції: полегшення базовим учасникам ринку житла реалізації їхніх інтересів; підвищення оперативності й ефективності роботи ринкових суб'єктів на основі спеціалізації на виконанні певних видів діяльності; організаційне оформлення ринкових трансакцій; полегшення форм юридичного та економічного контролю, державного й ринкового регулювання ділової практики.

Інституційна інфраструктура ринку житла являє собою мережу організаційних утворень, у кожному з яких мінімізуються ті чи інші трансакційні витрати (наприклад Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, який є єдиною державною інформаційною системою, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єкти цих прав [4], мінімізує ризик втрати прав власності або інших речових і зобов'язувальних прав на об'єкт нерухомості тощо).

Різноманітність інституціональної інфраструктури ринку житла зумовлює потребу в класифікації професійних учасників. Як базові критерії цієї класифікації доцільно використати такі:

1. За рівнем організації: учасники міжнародного рівня; закордонні учасники; учасники загальнодержавного рівня; учасники регіонального рівня; учасники місцевого рівня.

2. За формою організації: державні установи та організації, муніципальні установи та організації, юридичні особи, фізичні особи, що здійснюють професійну діяльність на ринку житла.

3. За формою діяльності: державні органи, що здійснюють реєстрацію речових прав на нерухоме майно, професійні і громадські організації, некомерційні організації, навчальні заклади, науково-дослідні та проектні установи, підприємства сфери послуг і комерційні організації, фінансові інститути.

Важливим елементом інфраструктури ринку житла виступає державна система реєстрації прав на житло та угод з ним і кадастрового обліку об'єктів нерухомості. Відповідно до Цивільного кодексу України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Державна реєстрація прав на нерухомість і правочинів щодо нерухомості є публічною, здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, установленому законом. Відмова у державній реєстрації права на нерухомість або правочинів щодо нерухомості, ухилення від реєстрації, відмова від надання інформації про реєстрацію можуть бути оскаржені до суду [8].

На сьогодні державна реєстрація права власності та права користування (сервітут) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках; права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік безхазяйного нерухомого майна, довірче управління нерухомим майном проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації, створеними до набрання чинності Закону України "Про внесення змін до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" та інших законодавчих актів України" від 11 лютого 2010 р. № 1878-VI та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно. Державна реєстрація правочинів, іпотек, відомостей про обтяження нерухомого майна проводиться нотаріусами, реєстраторами юридичної особи, яка належить до сфери управління Міністерства юстиції України.

Держателем Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень поки що залишається центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, а адміністратором - Центр державного земельного кадастру. Однак відповідно до положень нової редакції Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", які наберуть чинності з 1 січня 2012 р., держателем Державного реєстру прав буде спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав - Міністерство юстиції. Адміністратором Державного реєстру прав виступатиме державне підприємство, що належить до сфери управління Міністерства юстиції України. Безпосередні функції щодо ведення реєстраційних справ здійснюватимуть державні реєстратори прав на нерухоме майно [4].

Незважаючи на можливі труднощі, концентрація функцій реєстрації в одному органі є позитивною зміною в системі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, оскільки дасть змогу поєднати розрізнені нині компоненти: технічний облік будинків і споруд, кадастровий облік земельних ділянок і власне реєстрацію прав на нерухомість [1, с. 243]. Однак, попри певні позитивні зрушення, в інституційній структурі системи державної реєстрації прав на нерухомість залишаються серйозні проблеми: недостатність кваліфікованих кадрів; високі витрати на підготовку необхідних для реєстрації документів, проведення землепорядних та вимірювальних робіт; відсутність єдиних вимог до документів кадастрового і технічного обліку; неефективні процедури, що потребують значних витрат часу і коштів заявника.

Для розв'язання цих проблем доцільно, зокрема, прийняти нормативно-правові акти, необхідні для запровадження системи правового зонування в муніципальних утвореннях з метою встановлення прав і обов'язків власників нерухомості щодо її використання і будівельної зміни. На рівні муні-

ципальних утворень доцільно запровадити заявний процес затвердження проектів будівництва, що відповідають дозволеному використанню.

Функціонування сучасного ринку житла неможливе без ринкових інститутів оцінки і страхування нерухомості, розвитку ріелторських послуг. Ці інститути інфраструктури ринку житла забезпечують кругообіг житла та зменшують ризики і витрати, пов'язані з інвестуванням коштів в операції з житлом. Перевагами їхньої діяльності є оперативність здійснення операцій, скорочення витрат базових суб'єктів ринку житла завдяки економії часу на оцінюванні та аналітиці, зменшення трансакційних витрат загалом в економіці завдяки економії на масштабі, послаблення ризиків для базових суб'єктів завдяки страхуванню, надання консультаційних послуг щодо набуття права власності й управління певними об'єктами тощо.

Професійні агенти з нерухомості (ріелтори) забезпечують постійний зв'язок між учасниками ринку, акумулюють та надають клієнтам комерційну інформацію, необхідну для укладання угод, гарантують якість та надійність останніх [10]. До прийняття Податкового кодексу лише в одному законодавчому акті - Законі України "Про податок на додану вартість" - визначалось коло осіб, яких називають ріелторами, - це агенти, посередники чи інші учасники ринку нерухомого майна (нерухомості). Однак коло таких осіб було окреслено нечітко, оскільки в тій самій нормі йшлося і про інших осіб, відповідальних за підготовку, координацію, нагляд та здійснення робіт з будівництва та оздоблення (оснащення) нерухомості (включаючи послуги архітекторів та дизайнерів), інших подібних послуг, пов'язаних з продажем або будівництвом нерухомості [6]. Тобто у цьому Законі не було чітко названо види діяльності ріелторів.

У прийнятому в грудні 2010 р. Податковому кодексі ріелтори (тут вживається термін "ріелтери") визначаються опосередковано шляхом зобов'язання суб'єктів господарювання, які провадять посередницьку діяльність, пов'язану з наданням послуг з оренди нерухомості (ріелтери), надсилати інформацію про укладені за їх посередництвом цивільно-правові договори (угоди) про оренду нерухомості до органу державної податкової служби за місцем своєї реєстрації в строки, передбачені для подання податкового розрахунку, за формою, установлену центральним органом державної податкової служби. При цьому така інформація прирівнюється до податкової звітності, відповідно, за порушення порядку та/або строків подання такої інформації ріелтер несе відповідальність, передбачену законом за порушення порядку та/або строків подання податкової звітності [3].

Таким чином, в Україні досі законодавчо не врегульовано ріелторську діяльність. Першою спробою зробити це був Указ Президента України від 27 червня 1999 р. № 733/99 "Про ріелторську діяльність", який не набув чинності у зв'язку з відхиленням проекту Закону України "Про ріелторську діяльність", що був поданий до Верховної Ради України на виконання цього

Указу. Указом Президента України "Про ріелторську діяльність" передбачалось створення Ріелторської палати України як незалежного органу, що функціонує на засадах самоврядування і члени якої мають обиратись вищим органом єдиної професійної організації ріелторів України [7].

Спроби законодавчо врегулювати ріелторську діяльність відслідковуються у проекті Закону України "Про ріелторську діяльність", який було зареєстровано у Верховній Раді України 27 квітня 2007 р. Під час обговорення законопроекту в парламенті 13 червня 2007 р. висловлювалися зауваження щодо нецільності використання іншомовного слова "ріелтор" у вітчизняному нормативному документі, і проект був знятий з розгляду. Однак практика функціонування розвитку ринку ріелторських послуг засвідчує нагальну потребу в прийнятті відповідного закону, у якому потрібно визначити не лише розглянуті питання (які були відображені в Указі Президента України "Про ріелторську діяльність"), а й відповідальність ріелторів перед клієнтами за якість своїх послуг. Потрібно законодавчо захистити права споживачів послуг ріелторів. Необхідно розробити і нормативним шляхом закріпити ефективні механізми мінімізації та компенсації збитків для учасників ринку житла у разі неналежного виконання ріелторськими компаніями своїх зобов'язань.

Важливим напрямом удосконалення інфраструктури ринку житла має стати активізація діяльності страхових компаній на ринку страхування нерухомості, будівельних ризиків, ризиків, пов'язаних з відповідальністю осіб, які діють на ринку житла, а також ризиків, що виникають під час укладання цивільно-правових угод з житлом. Потрібно створити таку систему страхування зазначених груп ризиків, що забезпечувала б можливість укладання договорів страхування за максимально широкою номенклатурою страхових випадків, на тривалі терміни, за помірного розміру страхових премій.

В Україні станом на 1 липня 2010 р. функціонувала 441 страхова компанія. Страхування майна та страхування від вогневих ризиків займає провідні позиції в структурі страхових премій страхових компаній - 1 784,9 млн грн (або 20%) і 1 176,3 млн грн (12%) відповідно. Однак аналітичні дані Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України не дають змоги виокремити із зазначених показників частку страхування житла. На підставі даних про структуру валових страхових премій, сплачених страховальниками - фізичними особами, відповідно до яких страхування від вогневих ризиків та ризиків стихійних явищ становило 124,0 млн грн або 4,6% валових страхових премій [2], можна зробити висновок, що житлове страхування на сьогодні в Україні практично не розвинене.

Чинним законодавством до обов'язкових видів страхування віднесено іпотечне страхування житла, що є обов'язковою умовою іпотечного житлового кредитування. Потрібно зазначити, що до прийняття в 1996 р. Закону України "Про страхування" страхування майна (будівель та тварин), що на-

лежить громадянам, було віднесено до обов'язкових видів страхування. Нині активізуються дискусії щодо можливого повернення до такої практики з огляду на часті надзвичайні ситуації природного та техногенного походження на всій території України. На сьогодні закріпилась практика, коли допомогу населенню в разі знищення або пошкодження майна, зокрема житла, у таких випадках надає держава.

Зважаючи на правову необізнаність більшості громадян України, недовіра державного нагляду за діяльністю страхових компаній і системи захисту прав страхувальників у разі невиконання страховими компаніями умов договору про страхування, вважаємо недоцільним сьогодні запроваджувати обов'язкове страхування житлового фонду населення. Можливим шляхом розширення добровільного страхування громадянами належного їм житла може бути активізація роботи страхових компаній з потенційними страхувальниками.

Обов'язковим елементом сучасного ринку житла та його інфраструктури виступає інститут оцінки. Відповідно до Закону України від 12 липня 2001 р. "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" оцінка майна, майнових прав - це процес визначення їхньої вартості на дату оцінки за встановленою процедурою і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності [5]. Професійна оціночна діяльність - діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості майна [5].

Суб'єктами оціночної діяльності є:

- суб'єкти господарювання - зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи - суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їхньої організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності;

- органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним майном і (або) майном, що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі [5].

Проведення оцінювання майна є обов'язковим у разі приватизації та іншого відчуження у випадках, установлених законом, оренди, обміну, страхування державного майна, майна, що є в комунальній власності, повернення цього майна на підставі рішення суду, а також з метою оподаткування майна згідно із законом. Вирішуючи питання підвищення ефективності роботи оцінювачів на ринку житла, необхідно сприяти розробленню і впровадженню в практику їхньої роботи сучасних, економічно обґрунтованих методик оцінювання вартості земельних ділянок, нових створюваних об'єктів

нерухомості для цілей кредитування, об'єктів купівлі-продажу на вторинному ринку житла тощо.

Висновки. Інфраструктура ринку житла виступає його самостійною підсистемою і являє собою сукупність інституцій різних організаційно-правових форм, що опосередковують кругообіг житла, акти купівлі-продажу або сукупність інститутів, систем, служб, підприємств, що обслуговують ринок житла і виконують певні функції щодо забезпечення нормального режиму його функціонування. Основними проблемами розвитку інфраструктури ринку житла в умовах трансформаційної економіки України є: відсутність інформаційної інфраструктури на ринку нерухомості; слабка інформованість населення у сфері страхування і підірвана довіра до страхування в цілому, що не дає змоги використовувати потенціал страхування повною мірою; відсутність закону про ріелторську діяльність (складність юридичної перевірки майнових і житлових прав у зв'язку з правовою неврегульованістю питання); відсутність необхідного рівня професійної підготовки і досвіду роботи спеціалістів на ринку нерухомості.

Підходи до формування і розвитку інфраструктури ринку житла мають базуватися на комплексному розгляді окремих її складових як взаємопов'язаних і взаємодоповнюючих елементів єдиної цілісної системи ринку житла. Шляхи розвитку інфраструктури ринку житла в Україні пов'язані з комплексом заходів правового й організаційного характеру, що включають:

- розвиток законодавчої і нормативної бази, що регулюватиме ріелторську діяльність;
- підтримку і розвиток інформаційно-аналітичних проєктів на ринку нерухомості, що забезпечуватимуть ефективний збір, аналіз, поширення і зберігання інформації про параметри ринку житла тощо;
- більш активне використання ЗМІ у просуванні та популяризації інвестиційних проєктів і технологій на ринках страхування та нерухомості;
- розвиток і популяризацію інститутів добровільного страхування жилих приміщень;
- запровадження систем підтвердження професійної кваліфікації ріелторів з метою недопущення до ріелторської діяльності осіб, які не мають необхідного рівня професійної підготовки і досвіду роботи на ринку тощо.

Наукові розвідки у цьому напрямі, на думку автора статті, мають передбачати подальшу розробку науково-практичних пропозицій з удосконалення інструментарію державного сприяння розвитку інфраструктури ринку житла в Україні.

Список використаних джерел

1. Амосов О. Ю. Вопросы совершенствования системы государственного учета объектов недвижимости / О. Ю. Амосов // Науч.-техн. сб. "Коммунальное хозяйство городов". - 2005. - № 66. - С. 242-247.

2. Підсумки діяльності страхових компаній за I півріччя 2010 року [Електронний ресурс] / Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України. - Режим доступу: http://www.dfp.gov.ua/fileadmin/downloads/dpn/sk_2kv_2010.pdf

3. Податковий кодекс України : прийнятий 2 груд. 2010 р. № 2755-VI // Офіц. вісн. України. - 2010. - № 92. - Т. 1. - Ст. 3248.

4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України : прийнятий 1 лип. 2004 р. № 1952-IV (у редакції Закону України від 11 лют. 2010 р. № 1878-VI) // Офіц. вісн. України. - 2010. - № 19. - Ст. 823.

5. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України : прийнятий 12 лип. 2001 р. № 2658-III // Офіц. вісн. України. - 2001. - № 34. - Ст. 1577.

6. Про податок на додану вартість : Закон України : прийнятий 3 квіт. 1997 р. № 168/97-ВР (із змін. і допов.) [Електронний ресурс]. - Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua>

7. Про ріелторську діяльність : Указ Президента України : прийнятий 27 черв. 1999 р. № 733/99 // Офіц. вісн. України. - 1999. - № 27. - Ст. 79.

8. Цивільний кодекс України : прийнятий 16. січ. 2003 р. № 435-IV [Електронний ресурс]. - Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua>

9. Шкільова Н. В. Державна політика регулювання ринку житла в Україні в умовах фінансово-економічної кризи / Н. В. Шкільова // Теорія та практика держ. упр. : зб. наук. пр. - Х. : Вид-во ХарРІ НАДУ "Магістр", 2009. - Вип. 2 (25).

10. Шкільова Н. В. Організаційно-правові засади ріелторської діяльності в контексті світового досвіду [Електронний ресурс] / Н. В. Шкільова // Держ. будівництво. - 2009. - № 2. - Режим доступу : <http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/db/2009-2/title.html>

Ольга Сафронова,

кандидат наук з державного управління, доцент,

доцент кафедри економічної теорії та історії економіки НАДУ

Розвиток інституційних засад державного представництва в органах управління акціонерних товариств України

У статті проаналізована сучасна практика організації державного представництва в управлінських структурах вітчизняних акціонерних товариств. З огляду на необхідність підвищення ефективності державного регулювання ринку корпоративного контролю в Україні визначені провідні напрями розвитку інституційних засад відповідної державно-управлінської діяльності, окреслені доцільні засоби їх реалізації.

Ключові слова: ринок корпоративного контролю, державне регулювання корпоративного сектору економіки, акціонерні товариства, представники держави.

In the article it is analyzed the modern practice of state representative office's organization in the management structures of domestic joint-stock companies.