

5. Державна регіональна політика України: особливості та стратегічні пріоритети : [монографія] / [З. С. Варналій, В. Є. Воротін, В. С. Куйбіда та ін.] ; за ред. З. С. Варналія. – К. : НІСД, 2007. – 768 с.

6. Колодій А. М. Державне будівництво і місцеве самоврядування в Україні / А. М. Колодій, А. Ю. Олійник. – К. : Юрінком Інтер, 2003. – 460 с.

7. Малиновський В. Я. Побудова організаційних структур державного управління сучасної демократичної держави / В. Я. Малиновський // Вісник УАДУ. – 2000. – № 4. – С. 280–288.

8. Мельник И. В. Державне будівництво та місцеве самоврядування в Україні / И. В. Мельник. – К. : Вентурі, 2005. – 437 с.

9. Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади : Указ Президента України від 09.12.2010 р. № 1085/2010 // Офіц. вісн. України. – 2010. – № 32. – Ст. 1026.

10. Реформування державного управління в Україні : Проблеми і перспективи / за заг. ред. В. В. Цветкова. – К. : Оріони, 2008. – 362 с.

*Надійшла до редколегії 10.01.2013 р.*

УДК 351:332.72(477)

С. А. ФЕСАК

## ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

*Визначено теоретичні особливості державного регулювання розвитку ринку нерухомості, уточнено основні категорії понятійного апарату щодо державного регулювання розвитку ринку нерухомості, узагальнено складові системи державного регулювання розвитку ринку нерухомості.*

**Ключові слова:** державне регулювання, нерухомість, ринок нерухомості, розвиток ринку нерухомості.

*Theoretical peculiarities of state regulation over real estate market were defined, main categories of conceptual apparatus of state regulation over real estate development were clarified, components of the system of state regulation over the real estate market were summarised.*

**Key words:** state regulation, real estate, real estate market, the development of real estate market.

Розвиток ринку нерухомості в Україні здійснюється швидкими темпами і має реальні стратегічні перспективи. Кількість укладених правочинів щодо операцій з нерухомістю постійно збільшується. Ураховуючи, що ринок нерухомості є об'ємним як за кількістю та різноплановістю об'єктів, так і за

кількістю та різноманітністю суб'єктів, держава за допомогою засобів державного регулювання має створювати передумови для розвитку ринку нерухомості, сприяти розв'язанню проблем у цьому секторі економіки. Отже, першочерговим завданням, яке потребує вирішення, є визначення теоретичних особливостей державного регулювання розвитку ринку нерухомості, уточнення основних категорій понятійного апарату в цій сфері та узагальнення складових системи державного регулювання розвитку ринку нерухомості.

Теоретичні методичні та практичні аспекти державного регулювання різних галузей економіки досліджувалися В. Бодровим, С. Майстро, М. Латиніним, І. Дунаєвим, О. Андрєєвим, Н. Мірко, О. Навроцьким та ін. Вивченню теоретичних і практичних аспектів функціонування ринку нерухомості приділяли увагу такі вчені: Дж. Фридман, Н. Ордуей, С. Мочерний, А. Микитчик, М. Коваленко, Л. Радванська, Л. Чубук, І. Крекотень, Р. Ткаченко, С. Шибірина, Д. Бонцевич, С. Максимов, В. Прокопенко та ін. Цими вченими закладено теоретичну основу державного регулювання ринку нерухомості. Разом з тим, комплексне дослідження державного регулювання ринку нерухомості на сучасному етапі розвитку за допомогою комплексного методу не здійснювалось та в першу чергу потребує додаткових досліджень теоретичних аспектів державного регулювання розвитку ринку нерухомості в Україні.

Мета статті – визначення теоретичних особливостей державного регулювання розвитку ринку нерухомості, уточнення основних категорій понятійного апарату щодо державного регулювання розвитку ринку нерухомості та узагальнення складових системи державного регулювання розвитку ринку нерухомості в Україні.

Державне регулювання економіки – це комплекс заходів, механізмів, методів і інструментів координації економічних відносин у суспільстві. Суб'єктом державного регулювання виступає держава та її інститути з притаманними їм важелями цілеспрямованого впливу на перебіг господарських процесів [6]. Державне регулювання покликане забезпечувати сталий і збалансований розвиток національної економічної системи, що передбачає раціональне використання наявних у країні ресурсів з метою покращення рівня добробуту в суспільстві в певний період часу та в перспективі. Державне регулювання виступає підсистемою державного управління розвитком економіки поряд з організацією, плануванням, моніторингом, контролем, кадровим забезпеченням. До суб'єктів державного регулювання економіки відноситься уряд (виконавча влада), парламент (законодавча влада), судові органи (судова влада), тобто органи державної влади нормативно уповноважені на здійснення державного регулювання. Держава сприймається конкретним суб'єктом регулювання тільки у випадку чіткого визначення органів та посадових осіб, якими представлено державу в кожному конкретному процесі регулювання.

У сучасному суспільстві сукупність об'єктів, які потрапляють до сфери регулювального впливу з боку держави, настільки складноструктурована, що доцільно розподілити їх принаймні на три великі групи. Першу групу

об'єктів державного регулювання утворюють предметно відчутні цінності, які охоплюють речові, інформаційні, духовні фактори виробництва, людський потенціал, майно державного сектора економіки, скарбницю, майнові об'єкти недержавної власності. Це елементи національного багатства країни, якими держава безпосередньо управляє на правах власника або регулює їх використання, застосування в межах наданих їй законом прав. До другої групи об'єктів регулювання належать господарські процеси, які відбуваються у виробництві, розподілі, обміні та споживанні продукції, товарів і послуг. Це, насамперед, виробництво і розподіл суспільних благ, трудова діяльність і зайнятість населення, фінансово-бюджетні процеси і грошовий обіг, зовнішньоекономічна діяльність. Третю групу об'єктів державного регулювання представляють економічні відносини, під якими розуміються зв'язки, взаємодія, узгодженість або неузгодженість економічних інтересів. Держава має право встановлювати форму і зміст таких відносин між господарюючими суб'єктами, регулювати їх тією мірою, якою таке право законодавчо закріплено, передбачено нормами і традиціями країни. Мова йде про виробничі, трудові, фінансово-розподільчі, соціальні відносини.

Конкретними сферами державного регулювання, на думку В. Бодрова, можуть бути: а) рівень життя населення, стан соціальної сфери; б) відтворювальна, інноваційно-технологічна, секторальна, галузева, регіональна структура національного господарства; в) економічний цикл і макроекономічна рівновага, підтримання темпів економічного зростання; г) грошовий обіг, фінанси країни, бюджет та міжбюджетні (міжурядові) трансферти; д) навколишнє середовище та екологічна рівновага; е) науково-інноваційний потенціал країни; є) система освіти і підготовки кадрів; ж) збалансованість зовнішньоекономічних зв'язків та ін. [6]. С. Майстро надав визначення державному регулюванню аграрного ринку, визначивши його як сукупність цілей, функцій, форм, методів, принципів та інструментів, за допомогою яких держава (суб'єкт регулювання) впливає на об'єкти регулювання та ринкову кон'юнктуру з метою створення належних умов для функціонування ринку і ліквідації його “провалів”, сприяє розвитку та координує діяльність усіх сфер аграрного ринку, забезпечує захист національних інтересів у політичному, соціально-економічному, санітарно-ветеринарному, природно-екологічному та інших напрямках [11].

Отже, пропонуємо під державним регулюванням економіки розуміти систему цілей, принципів, функцій, механізмів, методів, заходів та інструментів, за допомогою яких органи державної влади здійснюють регулювання економічних процесів, що відбуваються в державі з метою економічного розвитку суспільства.

Для повного розуміння функцій і завдань державного регулювання ринку нерухомості потрібно уточнити термін “нерухомість” і “ринок нерухомості”. Категорія “нерухоме майно” була відома в Росії ще з XVI ст., однак сам термін “нерухомість” з'явився в указі Петра I “Про єдинонаслідування” 1714 р. широко розповсюдився в теорії та практиці. Спочатку в цей термін було включено приблизний перелік об'єктів, віднесених до нерухомості, потім до

основи терміну було закладено природну ознаку та визначено як частина земельної поверхні та все, що з нею пов'язано, настільки сильно, що зв'язок не може бути розірваний без порушення вигляду та призначення речі [8]. У радянському цивільному праві поняття “нерухомість” взагалі не було. Цивільний кодекс УРСР мав примітку до статті 21: “з відміною приватної власності на землю розподіл майна на рухоме та нерухоме скасовано”. Сама земля була оголошена надбанням держави та виключена з приватного обороту. Саме тому радянське законодавство не вживало термін “нерухомість”, а замінило його терміном “основні фонди”. Статтею 181 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 р. № 435-IV [22], визначено, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухокої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. Рухомими ж є речі, які можна вільно переміщувати у просторі. Указаним кодексом також визначено термін “майно”. Майном як особливим об'єктом вважається окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. Законом України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” визначається, що “нерухоме майно (нерухомість)” – це земельні ділянки та все, що розташоване на них і тісно пов'язане з ними, тобто об'єкти, переміщення яких без непропорційної шкоди їх призначенню неможливе, в тому числі будівлі, приміщення і квартири, розташовані в них, а також споруди, підприємства або їх структурні підрозділи як цілісні майнові комплекси [17]. До нерухомого майна належать також повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти.

Великий енциклопедичний словник визначає “нерухомість” як земельні та інші природні угіддя, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, інші речові права на землю, а також будь-яке інше майно, прикріплене до землі і міцно пов'язане з нею (будівлі, споруди, заводи тощо) [2].

Отже, під нерухомістю пропонуємо розуміти земельну ділянку та майно, що розміщене на земельній ділянці або під нею і пов'язано з нею нерозривними технічними зв'язками (будівлі та споруди). Сутнісними складовими нерухомості є земельна ділянка та зведені на ній або під нею об'єкти будівництва – будівлі та споруди.

Існує багато підходів до визначення ринку нерухомості. На думку Дж. Фридмана та Н. Ордуєя, “ринок нерухомості” – це відповідний набір механізмів, завдяки яким передаються права на власність та пов'язані з цим інтереси, встановлюються ціни та розподіляється простір між різноманітними конкуруючими варіантами землекористування [21]. Так, С. Мочерний зазначає, що “ринок нерухомості” – це особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі-продажу чи застави для отримання кредиту є нерухомість, один із основних видів ринку, який у взаємодії з ринком товарів і послуг та ринком капіталів визначає особливості господарського механізму сучасної регульованої

економіки” [15]. А. Микитчик визначив “ринок нерухомості” як сукупність загальних комплексних взаємовідносин, які пов’язані з розвитком (створенням) нових та управлінням (експлуатацією) уже існуючих об’єктів, і безпосередньо процес переходу майнових прав на нерухомість [13]. За способом здійснення операцій з нерухомістю він поділяється на первинний і вторинний. М. Коваленко та Л. Радванська вважають, що “ринок нерухомості” – це система економічних, цивільно-правових відносин, що виникають з приводу об’єктів нерухомості і прав на них, у межах якої формується попит, пропозиція, ціна та вартість на зазначені об’єкти” [7]. На думку Л. Чубук, “ринок нерухомості” – це сфера укладання угод з нерухомістю, згідно з якими передаються різноманітні (повні та часткові) права володіння нею та здійснюються альтернативні варіанти землекористування [23]. І. Кречотень, визначаючи регіональний ринок нерухомості, вказує, що це – система відносин, які виникають при операціях із нерухомістю – купівля-продаж, оренда, іпотека, які забезпечують перехід прав на об’єкти нерухомості та сукупність послуг, що обслуговують даний ринок і характеризуються розміщенням на території регіону та об’єднаних спільною метою – задоволення потреб населення регіону [9]. Р. Ткаченко визначив механізм функціонування і регулювання сучасного ринку житла в регіонах України, який розглядається як система економічних відносин, певний набір конкретних процедур, за допомогою яких передаються права на власність у вигляді житлових будинків і квартир та пов’язані з нею інтереси, через співвідношення попиту та пропозиції встановлюються ціни, розподіляється житловий простір між різними конкурентами [19]. С. Шибіріна вважає, що “ринок нерухомого майна є складним правовим, організаційно-економічним та соціальним інститутом, без чіткого уявлення сутності якого, а також з ним пов’язаних понять не можливо проводити його аналіз, а також ефективно та професійно працювати на ньому здійснювати його державне регулювання” [24]. Усі наведені визначення враховують таку особливість нерухомого майна, як високий рівень диференціації прав на неї, що зумовлює велику кількість можливих ринкових трансакцій стосовно нього, які відрізняються обсягом і повнотою передачі правомочностей. Проте з окремими викладеними положеннями важко погодитись. Так, жодне з них не включає поняття інституційної структури ринку, яка характеризує „правила гри” між його учасниками та механізми їх забезпечення (що особливо актуально саме для ринку нерухомості, враховуючи названу вище різноманітність операцій та правомочностей, що можуть передаватися). Так, Д. Бонцевич, зазначаючи про необхідність урахування інституційної складової ринку, вказує, що ринок нерухомості – це сукупність соціально-економічних та економіко-правових відносин, які упорядковують поведінку господарюючих суб’єктів стосовно створення та управління об’єктами нерухомості, а також управління ними [3]. С. Максимов стверджує, що ринок нерухомості це взаємопов’язана система ринкових механізмів, що забезпечують створення, передачу, експлуатацію та фінансування об’єктів нерухомості [12]. На думку В. Прокопенка, найбільш повно ринок нерухомості можна охарактеризувати як інституційно організовану

систему економічних відносин, які виникають щодо повної або часткової передачі правомочностей, пов'язаних із нерухомістю, у межах яких формується попит, пропозиція та ціна таких правомочностей [18].

Таким чином, поняття “ринок нерухомості” пропонуємо розуміти як систему ринкових відносин, пов'язаних з операціями із нерухомістю, володінням та управлінням нею суб'єктами ринку.

Наступним потрібно визначити поняття “розвиток ринку нерухомості”. В енциклопедії з державного управління поняття “розвиток” визначено як багатовимірний процес переходу з одного стану в інший, більш досконалий. Залежно від об'єкта розвиток може бути: суспільним, політичним, економічним, соціальним, духовним, культурним, розумовим, технічним. Універсальною властивістю розвитку є незворотна, спрямована зміна матерії та свідомості. Ця зміна може бути як еволюційною, так і революційною [5]. У філософському словнику Шмідта під розвитком розуміється еволюція, генезис – відповідно “розгортання” до тих пір “згорнутого”, виявлення, знаходження речей, частин, станів, властивостей, відносин, які існували до цього часу, вже були підготовлені, але не були доступними до сприйняття, особливо щодо сходження з нижчого менш значущого до вищого, повноцінного. Розвиток буває екстенсивним або інтенсивним [20]. Великий енциклопедійний словник трактує “розвиток” як біологічний процес тісно взаємопов'язаних кількісних (ріст) та якісних (диференціювання) перетворення особин з моменту зародження до кінця життя (індивідуальний розвиток або онтогенез) і протягом усього часу існування життя на Землі їх видів та інших систематичних груп (історичний розвиток, або філогенез). У цьому ж словнику існує інше визначення “розвитку”, він розглядається як спрямована, закономірна зміна; в результаті розвитку виникає новий якісний стан об'єкта – його складу або структури. Розрізняють дві форми розвитку: еволюційну, пов'язану з поступовими кількісними змінами об'єкта (еволюція); революційну, що характеризується якісними змінами у структурі об'єкта (революція). Виділяють нову лінію розвитку (прогрес) і спадну (регрес) [2].

Таким чином, під поняттям “розвиток ринку нерухомості” пропонуємо розуміти поступові та цілеспрямовані якісні зміни в системі ринкових відносин, пов'язаних з операціями із нерухомістю, володінням та управлінням нею суб'єктами ринку.

Категорія розвитку в державному регулюванні галузей економіки досліджувалась багатьма науковцями, зокрема М. Латиніним, визначено механізм державного регулювання розвитку аграрного сектора економіки як сукупність видів і способів дій суб'єкта регулювання, який ґрунтуються на базових принципах і реалізації функцій, забезпечуючи за допомогою певних форм, методів і засобів ефективне функціонування системи державного регулювання для досягнення визначеної мети та розв'язання протиріч [10]. І. Дунаєв під поняттям “державне регулювання розвитку людського капіталу” розуміє систему форм, методів і інститутів державного впливу на процеси розвитку людського капіталу згідно з державними і національними

пріоритетами, цілями і задачами [4]. О. Андреев визначив державне регулювання розвитку автомобілебудування як цілеспрямований вплив держави як суб'єкта управління на суспільні відносини у сфері організації та функціонування автомобілебудування, сутність якого полягає в організації ефективної діяльності автомобілебудівних підприємств та стимулюванні їх розвитку [1]. Н. Мірко визначила термін “державне регулювання розвитку внутрішнього ринку легкої промисловості” як системний механізм цілеспрямованої державної підтримки розвитку легкої промисловості з обґрунтуванням пропозицій щодо забезпечення процесу розширеного відтворення стратегічного потенціалу, в основу яких покладено сутність економічних суперечностей розвитку продуктивних сил, вдосконалення інституціональних та організаційних механізмів, загальних зв'язків, властивостей і тенденцій для подальшого збільшення ємності внутрішнього ринку продукції легкої промисловості країни [14]. О. Навроцький зауважує, що “нерухомість залишається засобом задоволення соціально-економічних потреб, проблематика регулювання цього сектора лежить у сфері соціальних систем. На наступних еволюційних етапах з підвищенням комерціалізації зростає необхідність здійснення регуляторних впливів держави з метою забезпечення її ефективного відтворення та перерозподілу” [16].

Отже, здійснивши огляд понятійного апарату та запропонувавши власні уточнення таких понять, як “державне регулювання”, “нерухомість”, “ринку нерухомості”, “розвиток ринку нерухомості”, тобто основних понять державного регулювання розвитку ринку нерухомості, здійснивши огляд результатів досліджень науковців з державного управління під поняттям “державне регулювання розвитку ринку нерухомості” пропонуємо розуміти сукупність видів і способів дій суб'єктів державного регулювання, які ґрунтуються на базових принципах і реалізації функцій державного управління, що забезпечують за допомогою певних форм, методів і засобів розвиток ринку нерухомості, розв'язуючи при цьому протиріччя, які стримують розвиток цього ринку.

Таким чином, з метою більш повного формування уявлення про особливості державного регулювання розвитку ринку нерухомості потрібно визначити суб'єкт та об'єкт державного регулювання розвитку ринку нерухомості та особливості їх взаємодії. Так, під об'єктом державного регулювання розуміємо ринок нерухомості з усіма його складовими елементами. Суб'єктом державного регулювання, відповідно, вважаємо органи та посадових осіб органів державної влади та органів місцевого самоврядування, наділених законодавством повноваженнями у сфері регулювання відносин у середині ринку нерухомості.

Основним елементом ринку нерухомості є об'єкти нерухомості, які за походженням розподіляються на природні та штучні. До природних відносяться земельні ділянки, лісові та багаторічні насадження, ділянки надр, водні об'єкти; до штучних – будівлі та споруди, які, відповідно, розподіляються на житлову нерухомість (будинки, квартири, садиби, кімнати), комерційну нерухомість (офіси, магазини, ресторани, готельні комплекси, склади, виробничі приміщення та

споруди, адміністративні будівлі, торгівельні комплекси, підприємства, як майнові комплекси), громадську нерухомість (дитячі садки, школи, університети, театри, кінотеатри, вокзали та ін.), державну та відомчу нерухомість (адміністративні будівлі органів влади та органів місцевого самоврядування, будівлі та споруди військового призначення, бункери, санаторії, бази відпочинку, дачні будинки, заводи, державні та комунальні підприємства, як майнові комплекси та інше). До основних елементів державного регулювання ринку нерухомості відносимо обов'язкову державну реєстрацію прав на нерухомість і правочинів або обороток з нею. Варто зазначити, що за станом готовності використання нерухомість розподіляється на недобудовану, готову до експлуатації, таку, що потребує виконання робіт з будівництва (капітального ремонту, реконструкції та реставрації). Ринок нерухомості розподіляється на дві категорії – ринок первинної нерухомості (нове будівництво) та вторинний ринок нерухомості (об'єкти, які експлуатуються). Під державною реєстрацією прав на нерухомість і правочинів або обороток з нею розуміється, що орган, який здійснює реєстрацію, зобов'язаний з клопотанням особи власника (довіреної особи) засвідчити здійснену реєстрацію шляхом видачі документа, що підтверджує право власності або правочин, здійснення напису на документі, наданому для реєстрації у спосіб, передбачений чинним законодавством. Окрім того, до складових ринку нерухомості відносимо суб'єктів ринку: суб'єкти правочину (власник та здобувач нерухомості), суб'єкти реєстрації права власності або правочину; другорядні суб'єкти ринку нерухомості. Суб'єкт правочину – власник нерухомості та здобувач нерухомості та/або довіритель і довірена особа сторін (продавець та покупець, дарувальник та обдарований, орендар та орендодавець, наймач та наймодавець). Суб'єктом правочину може бути фізична особа, фізична особа-підприємець, уповноважені представники підприємств, установ, організацій, органів влади та органів місцевого самоврядування. Суб'єкти реєстрації права власності або правочину: реєстратор державної реєстраційної служби Міністерства юстиції України, нотаріус. Другорядні суб'єкти ринку нерухомості – це органи державної влади та органів місцевого самоврядування, які розпоряджаються земельними ділянками та нерухомістю державної та комунальної форми власності, судові органи, правоохоронні органи, бюро технічної інвентаризації, органи державного архітектурно-будівельного контролю, банки, страхові організації, посередницькі організації (реєлторські контори), засоби масової інформації, суб'єкти (власники) джерел у інтернеті та ін. Варто зазначити, що важливою складовою ринку нерухомості є фінансовий ресурс (кошти). До суб'єктів державного регулювання ринку нерухомості відносимо Президента України, Верховну Раду України, Кабінет Міністрів України, центральні органи виконавчої влади (Міністерство юстиції України, Державне агентство земельних ресурсів, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства). Ринок нерухомості функціонує завдяки зв'язкам між всіма елементами ринку. Державне регулювання розвитку ринку нерухомості, в свою чергу, здійснюється за допомогою механізмів, методів та інструментів та заходів. Структурну схему системи державного регулювання розвитку ринку нерухомості в Україні зображено на рисунку.



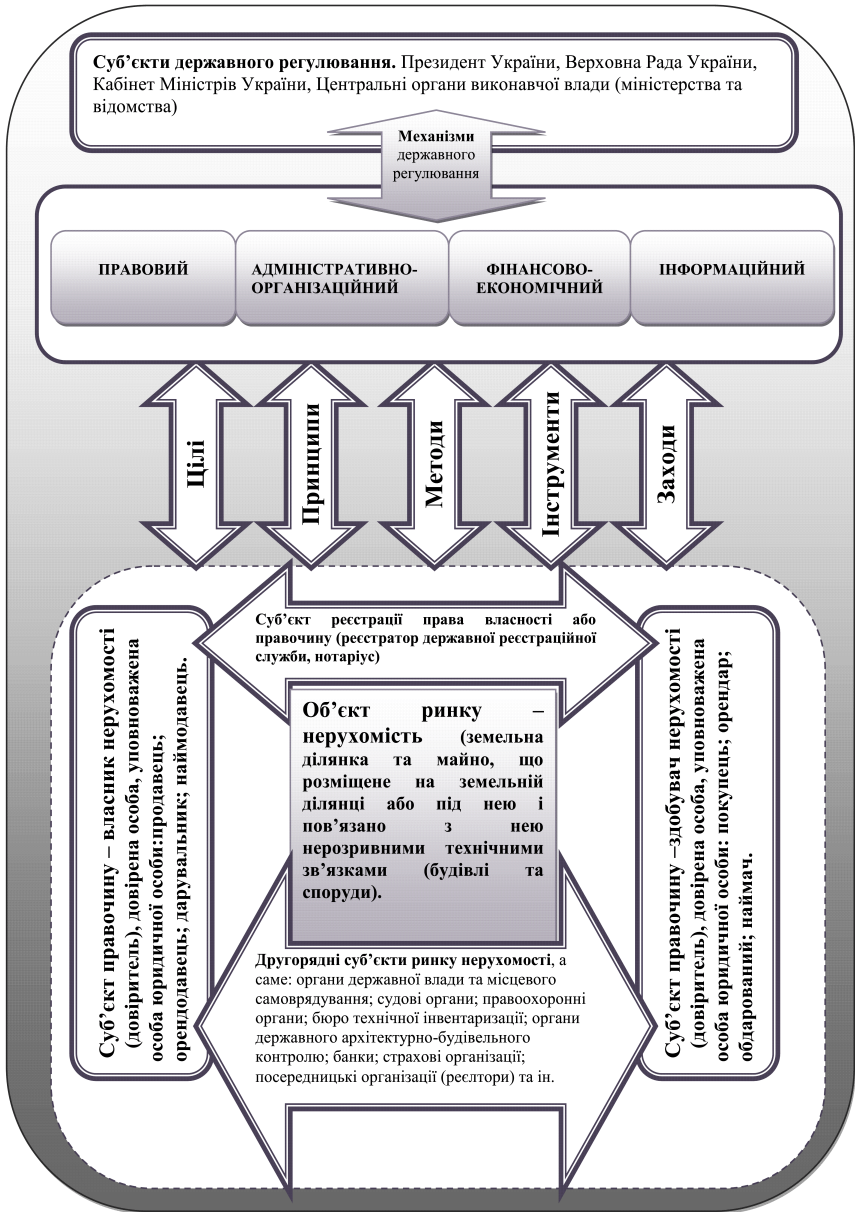


Рисунок. Структурна схема системи державного регулювання розвитку ринку нерухомості в Україні

Державне регулювання розвитку ринку нерухомості є специфічним видом державного регулювання, оскільки держава регулює процеси обороту з нерухомістю завдяки обов'язковій реєстрації правочинів з нерухомістю. Разом з тим, ринок нерухомості має ряд невирішених проблем, до яких можна віднести відсутність рівного доступу громадян до володіння земельними ділянками з метою наступного будівництва (хоча вказане право гарантовано земельним законодавством України, на практиці отримання земельної ділянки для інвестиційних потреб є непрозорим та ускладненим). Значним чином на розвиток ринку нерухомості вплинула світова фінансово-економічна криза, зниження темпів зростання реального сектора економіки країни, непрозорість для іноземних інвесторів на етапах ухвалення та функціонування на ринку нерухомості України, недосконалість чинного законодавства, відсутність пільг для інвесторів та рівних умов співпраці на ринку нерухомості.

Таким чином, до особливостей державного регулювання розвитку ринку нерухомості можемо віднести таке: держава регулює ринок завдяки певним механізмам; ринок нерухомості є складним структурним утворенням, в якості суб'єкту ринку нерухомості виступають всі категорії громадян та більшість юридичних осіб. Основним інструментом державного регулювання ринку нерухомості є державна реєстрація власності та правочинів з нерухомістю, сплата податків від обороту з нерухомістю.

В основному ринок нерухомості саморегулюється завдяки механізмам ринкової економіки. Відсутній єдиний орган державної влади, що здійснює регулювання розвитку ринку нерухомості в країні. Розвиток ринку нерухомості стримується відсутністю вільних фінансових ресурсів і привабливих доступних кредитних пропозицій, зниженням темпів будівництва. Разом з тим, державою врегульовано механізми реєстрації та визнання права власності, методологія обороту з нерухомістю, процедура технічної інвентаризації об'єктів нерухомості, дозвільні та погоджувальні процедури в будівництві, обов'язкові платежі при введенні об'єктів нерухомості до експлуатації, при здійсненні правочинів з нерухомістю. Окрім того, існують проблеми як у правовому, так і організаційно-адміністративному механізмі державного регулювання розвитку ринку нерухомості. Мають місце наявні проблеми, що потребують розв'язання, наприклад шахрайство на ринку нерухомості, рейдерство, непрозорість процедури приватизації державного та комунального майна, проблеми практичної реалізації функцій з державної реєстрації, оцінки об'єктів нерухомості, технічної інвентаризації, введення в експлуатацію об'єктів, здобуття та реєстрації права власності на земельні ділянки та інше. Вказані процеси відповідно обумовлюють необхідність винайдення нових підходів до державного регулювання розвитку ринку нерухомості України.

#### Література:

1. Андрєєв О. В. Державне регулювання розвитку автомобілебудування в Україні : автореф. дис. ... к.держ.упр. / О. В. Андрєєв. – К., 2009. – 20 с.

2. Большой энциклопедический словарь : изд. 2-е, перераб. и доп. / под ред. А. М. Прохорова. – СПб. : Норинт. – 1456 с.
3. *Бонцевич Д. Н.* Ипотека как важнейший институт рынка недвижимости в странах спереходной экономикой (теоретико-методологический аспект) : дис. ... к.э.н. : спец. 08.00.01 / Д. Н. Бонцевич. – М., 2007. – 188 с.
4. *Дунаев І. В.* Механізми державного регулювання розвитку людського капіталу : автореф. дис. ... к.держ.упр. / І. В. Дунаєв. – Х., 2008. – 20 с.
5. Енциклопедія державного управління : у 8 т. / Нац. акад. держ. упр. при Президентові України ; наук.-ред. колегія : Ю. В. Ковбасюк (гол.) та ін. – К. : НАДУ, 2011. – .  
Т. 3 : Історія державного управління / наук.-ред. колегія : А. М. Михненко (співгол.), М. М. Білинська (співгол.) та ін., 2011. – 788 с.
6. Енциклопедія державного управління : у 8 т. / Нац. акад. держ. упр. при Президентові України ; наук.-ред. колегія : Ю. В. Ковбасюк (гол.) та ін. – К. : НАДУ, 2011. – .  
Т. 4 : Галузеве управління / наук.-ред. колегія : М. М. Іжа (співгол.), В. Г. Бодров (співгол.) та ін., 2011. – 648 с.
7. *Коваленко М. А.* Ринок нерухомості : фінансові аспекти : навч. посіб. / М. А. Коваленко, Л. М. Радванська. – Херсон : Олді-плюс, 2002. – 160 с.
8. Коммерция на рынке недвижимости : учеб. пособие / О. М. Дюкова, Н. И. Пасяда. – СПб. : Изд-во СПбГУЭФ, 2011. – 109 с.
9. *Крекотень І. П.* Формування ринку нерухомості на регіональному рівні в Україні : автореф. дис. ... к.е.н. : спец. 08.00.05/ І. П. Крекотень. – Полтава, 2009. – 20 с.
10. *Латинін М. А.* Державне регулювання розвитку аграрного сектора економіки України : автореф. дис. ... д.держ.упр. : спец. 25.00.02 “Механізми державного управління” / М. А. Латинін. – Дніпропетр, 2007. – 39 с.
11. *Майстро С. В.* Державне регулювання аграрного ринку України в умовах глобалізації : автореф. дис. ... д.держ.упр. : спец. 25.00.02 “Механізми державного управління” / С. В. Майстро. – Запоріжжя, 2009. – 43 с.
12. *Максимов С. Н.* Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости / С. Н. Максимов. – М. : Питер, 2007 – 272 с.
13. *Микитчик А. В.* Кримінологічні засади запобігання шахрайству з нерухомістю : автореф. дис. ... к.ю.н. / А. В. Микитчик. – К., 2008. – 20 с.
14. *Мірко Н. В.* Державне регулювання розвитку внутрішнього ринку продукції легкої промисловості : автореф. дис. ... к.держ.упр. : спец. 25.00.02 “Механізми державного управління” / Н. В. Мірко. – К., 2011. – 20 с.
15. *Мочерний С. В.* Економічний енциклопедичний словник : у 2 т. / за ред. С. В. Мочерного С. В. Мочерний, Я. С. Ларіна, О. А. Устенко, С. І. Юрій. – Львів : Світ, 2006. – Т. 2. – 649 с.
16. *Навроцький О. О.* Механізм реалізації регуляторної політики держави на ринку нерухомості України : автореф. дис. ... к.е.н. / О. О. Навроцький. – Х., 2010. – 21 с.

17. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua>.

18. Прокопенко В. Ю. Ринок нерухомості: вихідні поняття та категорії / В. Ю. Прокопенко // Науковий вісник Національного університету ДПС (економіка, право). – 2011. – № 1 (52). – С. 36–46.

19. Ткаченко Р. О. Організаційно-економічний розвиток регіонального ринку житла (на основі іпотечного кредитування) : автореф. дис. ... к.е.н. : спец. 08.00.05 / Р. О. Ткаченко. – К., 2008. – 20 с.

20. Философский словарь: Основан Г. Шмидтом. – изд. 22-е, нов., перераб. ; под. ред. Г. Шишкоффа ; пер. с нем. ; общ. ред. В. А. Милинина. – М. : Республика, 2003. – 575 с.

21. Фридман Дж. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности : пер. с англ. / Дж. Фридман, Н. Ордуей. – М. : Дело, 1997. – 381 с.

22. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua>.

23. Чубук Л. П. Становлення ринку нерухомості в трансформаційній економіці : автореф. дис. ... к.е.н. : спец. 08.01.01 / Л. П. Чубук. – К., 2004. – 19 с.

24. Шибіріна С. О. Організаційні та методичні засади статистики ринку нерухомості : автореф. дис. ... к.е.н. : спец. 08.00.10 / С. О. Шибіріна. – К., 2012. – 20 с.

*Надійшла до редколегії 21.01.2013 р.*