



ISSN 1819-5377 print / ISSN 1993-3509 online

**ЕКОНОМІКА БУДІВНИЦТВА І МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА
ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА
ECONOMICS OF CIVIL ENGINEERING AND MUNICIPAL ECONOMY**

2013, ТОМ 9, НОМЕР 4, 263–274

УДК 351:338.242.4

ОЦІНКА АДМІНІСТРАТИВНО-ОРГАНІЗАЦІЙНОГО МЕХАНІЗМУ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

С. А. Фесак

Класичний приватний університет,

70 Б, вул. Жуковського, м. Запоріжжя, Україна, 69002.

E-mail: n.latynin@mail.ru

Отримана 20 вересня 2013, прийнята 22 листопада 2013.

Анотація. За результатами аналітичного дослідження функціонування адміністративно-організаційного механізму державного регулювання ринку нерухомості надано оцінку його сучасного стану, визначено складові адміністративної системи державного регулювання ринку нерухомості. Проаналізовано результати державної регуляторної політики основних владних суб'єктів, визначено складові елементи адміністративно-організаційного механізму державного регулювання ринку нерухомості. Стан адміністративно-організаційного механізму визначено задовільним. Разом з тим визначено, що на механізми державного регулювання впливають як позитивні, так і негативні фактори. За результатами аналізу спрогнозовано сприятливі умови для розвитку механізмів державного регулювання ринку нерухомості України, в першу чергу розвиток механізмів полягає в необхідності удосконалення не достатньо розвинутих на даний час напрямів державного регулювання. Визначено шляхи подальших напрямів наукових розвідок щодо державного регулювання розвитку ринку нерухомості.

Ключові слова: ринок нерухомості, державне регулювання, адміністративно-організаційний механізм.

ОЦЕНКА АДМИНИСТРАТИВНО-ОРГАНИЗАЦИОННОГО МЕХАНИЗМА ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

С. А. Фесак

Классический приватный университет,

70 Б, ул. Жуковского, г. Запорожье, Украина, 69002.

E-mail: n.latynin@mail.ru

Отримана 20 сентября 2013, прийнята 22 ноября 2013.

Аннотация. По результатам аналитического исследования функционирования административно-организационного механизма государственного регулирования рынка недвижимости дана оценка его современного состояния, определены составляющие административной системы государственного регулирования рынка недвижимости. Проанализированы результаты государственной регуляторной политики основных субъектов власти, определены составляющие элементы административно-организационного механизма государственного регулирования рынка недвижимости. Состояние административно-организационного механизма определено удовлетворительным. Вместе с тем определено, что на механизмы государственного регулирования влияют как позитивные, так и негативные факторы. По результатам анализа спрогнозированы благоприятные условия для развития механизмов государственного регулирования рынка недвижимости Украины, в первую очередь развитие механизмов заключается в необходимости совершенствования недостаточно развитых в настоящее время направлений государственного регулирования. Определены пути дальнейших направлений научных исследований относительно государственного регулирования развития рынка недвижимости.

Ключевые слова: рынок недвижимости, государственное регулирование, административно-организационный механизм.

ASSESSMENT OF ADMINISTRATIVE-INSTITUTIONAL MECHANISM OF STATE REGULATION IN THE REAL ESTATE MARKET

Sergey Fesak

*Classic Private University,
70 B, Str. Zhukovsky, Zaporozhye, Ukraine, 69002.
E-mail: n.latynin@mail.ru*

Received 20 September 2013, accepted 22 November 2013.

Abstract. Due to the analytical study's results of the current situation in the administrative and institutional mechanisms of state regulation in real estate market the evaluation of mechanism's current state is given and the components of administrative system of state regulation in the real estate market is defined in the article. Moreover, results of regulatory policy in major government entities are under the author's analysis. It is also defined that the state of the administrative and institutional mechanism is satisfactory, however, it is determined that both positive and negative factors have their impact on the mechanisms of state regulation. The analysis predicted favorable conditions for the development of state regulation of the real estate market in Ukraine; especially the development of mechanisms is the need to improve underdeveloped areas at present regulation. The ways of further areas of scientific studies on state regulation of the market are also determined in the paper.

Keywords: real estate, regulation, administrative and institutional mechanism.

Постановка проблеми

Адміністративно-організаційний механізм державного регулювання ринку нерухомості є одним з основних механізмів державного управління, за допомогою якого здійснюється державне регулювання ринку нерухомості. Визначення стану та надання оцінки адміністративно-організаційного механізму на сучасному етапі надасть можливість спрогнозувати напрями подальших наукових розвідок з метою визначення негативних факторів та першочергових напрямів удосконалення механізмів державного регулювання, спрямованих на розвиток державного регулювання ринку нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Дослідженню державного регулювання ринку нерухомості приділяли увагу вітчизняні вчені: В. Воронін [3], Н. Денисенко [4], К. Колесников [16], Ю. Кіхая [14], В. Павлов [21] та інші. За кордоном цими проблемами займалися: А. Асаул [1], Е. Іванова [9], В. Казанцев [13], Н. Козлова [15], А. Копейкін [17], М. Мішустін [19], Г. Порваткін [25], Г. Стерник [36], Дж. Фрідман [37], Нік. Ордуей [37] та інші. Разом з тим

вказаними дослідниками не здійснювалася оцінка функціонування адміністративно-організаційного механізму державного регулювання ринку нерухомості на сучасному етапі розвитку ринку нерухомості.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми

Державне регулювання розвитку ринку нерухомості потребує вивчення сучасного стану механізмів державного регулювання ринку нерухомості. Надання оцінки адміністративно-організаційного механізму державного регулювання ринку нерухомості надасть можливість спрогнозувати перспективи подальшого розвитку та визначити пріоритетні напрями удосконалення державного регулювання в цій сфері державного управління.

Мета

Дати оцінку сучасного стану адміністративно-організаційного механізму державного регулювання ринку нерухомості, спрогнозувати можливі шляхи розвитку механізму та визначити напрями подальших наукових розвідок.

Викладення основного матеріалу

До організаційно-адміністративного механізму державного регулювання ринку нерухомості нами віднесено сукупність форм, методів та заходів, за допомогою яких здійснюється розробка та впровадження на практиці державного регулювання ринку нерухомості. Адміністративно-організаційний механізм державного регулювання ринку нерухомості розуміємо як комплекс засобів адміністративного та організаційного впливу, за допомогою яких здійснюється державне регулювання ринку нерухомості. Саме тому доцільним є дослідження стану адміністративно-організаційного механізму на сучасному етапі його функціонування.

Ураховуючи, що механізмом є сукупність засобів впливу суб'єкта на об'єкт державного регулювання, необхідно дослідити та виокремити ці форми, методи та засоби впливу, дати оцінку їх функціонуванню.

Адміністративні важелі впливу суб'єкта на об'єкт державного регулювання забезпечуються державою за допомогою заборони, примусу або дозволу. У рамках правової держави вказані дії повинні бути чітко врегульовані на рівні законодавчих та підзаконних нормативно-правових актів.

На сьогодні в Україні законодавцем встановлені обмеження на продаж землі сільськогосподарського призначення, заборонено зводити об'єкти штучної нерухомості в охоронних зонах водойм [6], обмежене право користування землями рекреаційного призначення, передбачено створення об'єктів штучної нерухомості лише за умови відповідності такого будівництва містобудівній документації території [33], заборонено приватизацію об'єктів стратегічного призначення, пам'яток історії та культури національного призначення [31] тощо.

Примусовими заходами адміністративного регулювання ринку нерухомості на разі є забезпечення виконання обов'язкових заходів при здійсненні операцій з нерухомістю, зокрема — оподаткування при здійсненні операцій з нерухомістю [24], внесення інформації до облікових баз (реєстрів та кадастрів) [26], сплати державного мита при здійсненні реєстраційних процедур [Там же], обов'язкова реєстрація права власності на земельні ділянки (орендних відно-

син для земель сільськогосподарського призначення), сплата обов'язкових платежів на розвиток інфраструктури населених пунктів при створенні нових об'єктів нерухомості [33] тощо.

Дозвільна складова теж активно використовується в адміністративному регулюванні економіки та ринку нерухомості, зокрема діє дозвільна система в будівництві об'єктів нерухомості підвищеної небезпеки та архітектурної складності [Там же], у сфері використання природних ресурсів — надр, дозволу потребує і приватизація нерухомості державної та комунальної власності.

Окреме місце займають заходи з ліцензування та акредитації фахівців ринку нерухомості. Впровадження економічних реформ забезпечило дерегуляцію в цьому напрямі, оскільки істотно зменшилась кількість видів дозволів, впроваджуються заходи, спрямовані на перехід від ліцензійної до акредитаційної форми регулювання (суб'єкти оціночної діяльності, інженери з технічної інвентаризації, архітектори, будівельники, нотаріуси тощо).

Таким чином, бачимо, що в Україні здійснюється адміністративне регулювання ринку нерухомості за допомогою комплексу засобів адміністративного управління. Разом з тим адміністративне управління залежить від суб'єктів прийняття управлінських рішень та підпорядкованих їм осіб, тобто державних службовців, посадових осіб органів місцевого самоврядування, законодавчих, правоохоронних та судових органів — адміністративного апарату органів влади. Саме тому державою створено правову систему, нормативно-правовими актами встановлено адміністративні порядки здійснення заходів державного регулювання ринку нерухомості задля усунення суб'єктивних факторів впливу посадових осіб та створення прозорих процедур на ринку нерухомості.

Головним суб'єктом влади, що здійснює адміністративний вплив та має на це достатньо законодавчих повноважень, є Президент України. Глава держави призначає на посади керівників центральних органів виконавчої влади, які в свою чергу призначають керівників регіональних та місцевих органів виконавчої влади. Органи влади та їх посадові особи утворюють складну адміністративну систему, за допомогою

якої здійснюється державне управління. Адміністративна система діє на підставі діючих нормативно-правових актів, разом з тим існують неформальні адміністративні відносини, за допомогою яких здійснюється адміністративне регулювання, такі як неофіційні вказівки та директиви.

Адміністративна система включає в себе сукупність органів влади та їх зв'язки (вертикальні та горизонтальні), суб'єктів ринку, визначені законодавством порядки дій та заходів з державного управління в певних сферах суспільного життя, порядок притягнення до адміністративної відповідальності за порушення адміністративних норм та правил, відповідно порядок оскарження дій посадових осіб у разі неправомірного застосування адміністративних важелів впливу через систему адміністративного судочинства.

Від налагоджених зв'язків та відповідно належного стану правового механізму державного регулювання розвитку ринку нерухомості залежить і його ефективність. Зв'язки адміністративної системи державного регулювання розвитку ринку нерухомості зображено на схемі (рис. 1).

За допомогою адміністративної системи забезпечується виконання державної політики з регулювання ринку нерухомості України. Разом з тим важливе місце в державному регулюванні будь-якої галузі економіки, в тому числі і ринку нерухомості, займає державна регуля-

торна політика, завдяки якій забезпечується зворотній зв'язок з суб'єктами господарювання та громадянами держави, будь-який проект нормативно-правового акту, який належить до регулювальних відносини з суб'єктами господарювання проходить обов'язкову процедуру розгляду перед його прийняттям як на центральному, так і на місцевому рівні [28].

До основних органів, що забезпечують державне регулювання ринку нерухомості, відносимо Міністерство юстиції України (далі Мін'юст) та Державну реєстраційну службу України. Саме вони забезпечують регулювання обов'язкових державних процедур щодо державної реєстрації нерухомості, регулювання процедур укладення правочинів з нерухомістю. Аналізуючи перелік основних нормативно-правових актів, що регулюють процедури на ринку нерухомості, переважно більшість нормативно-правових актів прийнято в 2011–2012 роках [5, 20]. За 2012 рік вказаним міністерством було заплановано розробку 18 законопроектів, 1 проект указу Президента України, 4 проекти розпорядження Кабінету Міністрів України, 51 проект наказів Мін'юсту, у тому числі нормативно-правових актів, що регулюють ринок нерухомості [6]. У 2013 році планом регуляторної діяльності Мін'юсту передбачено розробку проекту 1 кодексу, 23 законопроектів, 14 проектів постанов та 4 проекти розпоряджень Кабінету Міністрів України, 19 проектів наказів Мін'юсту тощо [23].



Рисунок 1. Схема адміністративної системи державного регулювання розвитку ринку нерухомості.

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (далі Мінрегіонбуд) забезпечує державне регулювання створення та експлуатації об'єктів штучної нерухомості, процедури введення в експлуатацію об'єктів штучної нерухомості та їх технічної інвентаризації. Мінрегіонбудом у 2012 році прийнято 38 регуляторних актів, відстежено 64 регуляторних акти та переглянуто 171 регуляторний акт. Так, із запланованого на 2012 рік прийнято: 2 Закони України, 9 актів Кабінету Міністрів України та 27 наказів міністерства, усього 38 нормативно-правових актів (у 2011 році 37 актів), що складає біля 40 % від запланованої кількості. Інші проекти регуляторних актів знаходяться на різних стадіях розробки, зокрема погоджуються із центральними органами виконавчої влади. Усі прийняті регуляторні акти Мінрегіонбуду в установленому порядку погоджені з Державною службою України з питань регуляторної політики та розвитку підприємництва. Комісією з перегляду нормативно-правових та інших актів у 2012 році було переглянуто 171 регуляторний акт (на 70 % більше ніж у 2011 році (52 акти). З переглянутих актів дію 96 (57 %) визнано ефективною, щодо 45 (26 %) прийнято рішення визнати їх такими, що втратили чинність, а стосовно 30 (17 %) – внести відповідні зміни [10].

Державне агентство земельних ресурсів України (далі Держземагентство) – забезпечує державне регулювання ринку земель, інвентаризації земель, їх оцінки, земельного кадастру, процедуру охорони земель та надання у користування і власність тощо. З метою реалізації державної регуляторної політики у 2012 році Держземагентство України здійснювало супровід 88 проектів законодавчих актів, з них 83 законопроекти, внесені народними депутатами України, та 5 урядових проектів актів під час їх розгляду на засіданнях комітетів Верховної Ради України та пленарних засіданнях [11, 12].

Вказані дії в сукупності з функціонуванням адміністративно-організаційного механізму державного регулювання розвитку ринку природної нерухомості дозволили провести нормативну грошову оцінку 97, 2 % земель [8]. З початку 2012 року від продажу земель несільсько-

господарського призначення до бюджетів різних рівнів з урахуванням попередніх надходжень надійшло 1,2 млрд гривень, що на 275 млн гривень більше, ніж за аналогічний період минулого року. Загалом за десять місяців 2012 року продано 2 572 земельні ділянки загальною площею 1 510,56 гектара. Їх вартість становить 1,1 млрд гривень. Зокрема, на земельних торгах продано 124 земельні ділянки площею 46,25 га вартістю 28,6 млн гривень та права оренди на 616 земельних ділянок загальною площею 9 645,34 га вартістю 34,7 млн гривень. За аналогічний період минулого року продано 2 794 земельні ділянки та права оренди на них загальною площею 6 741,5 га, вартістю 599,6 млн гривень. З них на земельних торгах реалізовано 60 земельних ділянок площею 63,06 га, вартістю 39,1 млн гривень та права оренди на 400 земельні ділянки загальною площею 5 793,69 га вартістю 20,2 млн гривень [2]. Таким чином, вартість проданих наділів цього року практично вдвічі перевищує показники минулого року, що свідчить про стрімкий розвиток ринку земель несільськогосподарського призначення в Україні. Основними об'єктами природної нерухомості є: сільськогосподарські землі, площа яких складає 42 776,9 тис. га (70,9 %), ліси, площа яких складає 10 611,3 тис. га (17,6 %), забудовані землі, площа яких складає 2 523,2 тис. га (4,2 %) та водні об'єкти, площа яких складає 2 422,8 тис. га (4 %) [7]. Саме тому варто приділити увагу державному регулюванню ринку саме цих земель. Найперспективнішим ринком штучної нерухомості вважаємо ринок сільськогосподарських земель (після зняття мораторію на продаж земель) та забудованих земель.

Останнім часом урядом запроваджено принцип єдиного адміністративного вікна, за допомогою якого більшість адміністративних послуг органів влади має надаватися адміністраторами відповідних адміністративних офісів, що зводить до мінімуму зв'язок замовника адміністративних послуг з їх безпосереднім надавачом, зменшує корупційну складову адміністративного процесу тощо [34]. Окрім того, запроваджено і систему єдиного інвестиційного вікна [32], за допомогою якої інвестору створюються належні умови в сприянні надання адміністративних та допоміжних функцій.

Оскільки адміністративні заходи тісно пов'язані з організаційними заходами державного управління, доцільно розглядати організаційні важелі впливу в комплексі з адміністративними. Організаційна складова державного регулювання забезпечує безпосереднє виконання функції державного регулювання ринку, до них відносяться кадрові, структурні, контрольні, наглядові, комунікаційні, ресурсні та фінансові заходи, завдяки яким здійснюється забезпечення виконання державної політики на центральному, регіональному та місцевому рівні.

Організаційні важелі стосуються в першу чергу органів державної влади та місцевого самоврядування, їх посадових осіб, за допомогою яких здійснюється процес державного регулювання ринку нерухомості та забезпечується виконання обов'язкових адміністративних заходів. З метою кращого розуміння досліджуваного механізму зображуємо схематично адміністративно-організаційний механізм державного регулювання розвитку ринку нерухомості (рис. 2).

Ефективність функціонування адміністративно-організаційного механізму державного

регулювання розвитку економіки залежить від взаємодії всіх елементів адміністративно-організаційного механізму та органів влади усіх рівнів.

На наш погляд, ефективність адміністративно-організаційного механізму державного регулювання ринку нерухомості в першу чергу залежить від належного стану усіх складових механізму, які забезпечують його функціонування та тісно пов'язані між собою.

З метою надання оцінки організаційному компоненту адміністративно-організаційного механізму нами проаналізовано організаційну складову органів, що здійснюють державне регулювання на різних адміністративних рівнях (центральному, регіональному, місцевому), за певними складовими (структурна, комунікаційна, кадрова, мотиваційно-фінансова, внутрішньоконтрольна).

За результатами здійсненого аналізу визначено, що складові адміністративно-організаційного механізму органів влади державного рівня функціонують належним чином та здатні ефективно розробляти і впроваджувати заходи, спрямовані на розвиток державного регулювання ринку нерухомості України. Підтверд-



Рисунок 2. Схема адміністративно-організаційного механізму державного регулювання розвитку ринку нерухомості.

женням цьому є статистичні показники, які відображають виконання завдань керівництва держави органами державної влади за допомогою створення і розвитку правового та адміністративно-правового механізму державного регулювання, що дозволило досягти наступних результатів: в 2012 році в експлуатацію прийнято 1 0749,5 тис. м² житлової нерухомості, що є дещо більшим в порівнянні з показниками 2011 року (9 410,4 тис. м²), 2010 року (9 339,3 тис. м²) та 2009 року (6 399,6 тис. м²), цей показник піднявся до докризового рівня 2008 року (10 495,6 тис. м²) [35]. Відмічаємо також позитивні тенденції до зниження кількості не завершених будівництвом об'єктів та споруд з 27 383 об'єктів у 2004 році до 16 109 об'єктів у 2012 році. Створення більш прозорих умов державного регулювання ринку нерухомості призвело до збільшення капітальних інвестицій в економіку країни, які зокрема у 2012 році склали 293 691,9 млн грн., тоді як у 2011 році вони склали 259 932,3 млн грн., у 2010 році — 189 060,6 млн грн. Інвестиції в основний капітал за 2011 рік по операціях з нерухомістю, орендою, інжинірингом та наданням послуг підприємцям склали 42 106,7 млн грн., що на 1,9 % менше ніж у 2010 році. Операції з нерухомим майном склали 37 690,1 млн грн., що на 6,1 % менше ніж у 2010 році [там же]. Вищенаведені показники свідчать про зниження темпів розвитку надання послуг в сфері нерухомості, здійснення операцій з нею та вказують на необхідність підвищення уваги держави до цього сегмента ринку нерухомості, його державного регулювання.

В умовах економічних реформ заходи з розвитку державного регулювання ринку нерухомості мають впроваджуватися значно активніше, ніж в будь-який інший період розвитку держави. Більше занепокоєння викликає регіональний та особливо місцевий рівень, оскільки координація та безпосереднє виконання заходів державного регулювання вимагає саме належного стану адміністративно-організаційного механізму цих органів влади. Ефективність регулювання ринку нерухомості на регіональному та місцевому рівні оцінено задовільно, хоча з деяких напрямів є й незадовільні та наближені до них оцінки, що в свою чергу свідчить про необхідність розв'язання проблем

саме на цих рівнях регулювання. Неготовність регіональних та місцевих органів влади до змін в реєстраційних процедурах прав власності на нерухомість, земельних процедур, процедури технічної інвентаризації призвело до великої кількості черг до уповноважених органів, незручностей для громадян та великих затрат часу для цих процедур.

Потрібно винайти ефективні шляхи взаємодії органів влади всіх рівнів з метою розвитку механізмів державного регулювання розвитку ринку нерухомості.

Разом з тим упровадження новітнього законодавства вимагає і вчасного реагування центральних органів виконавчої влади на вади, що виявляються під час безпосередньої реалізації функцій держави на ринку нерухомості, оскільки практичне виконання нового законодавства виявляє неточності та недоречності в ньому, підзаконні нормативно-правові акти розробляються та впроваджуються більш тривалий час, ніж того вимагає ситуація, зокрема порядок розгляду звернень громадян щодо надання у користування та у власність земельних ділянок не був прийнятий більш ніж шівроку після внесення змін до земельного законодавства. Тобто, на наш погляд, стримуючим фактором є недостатня участь науковців у розробці нормативно-правових актів, неналежний рівень взаємодії між центральними та місцевими органами влади в цьому напрямі, що призводить до недоречностей та незручностей для суб'єктів ринку нерухомості та громадян.

Не сприяє покращенню ситуації відтермінування реалізації в часі Закону України «Про державну службу», за яким удосконалюється рівень матеріального стимулювання державних службовців, що активізує, на наш погляд, одну з основних складових — мотиваційну, й таким чином впливає на ефективність виконання завдань як теоретичного, так і практичного спрямування.

Оскільки на ефективність адміністративно-організаційного механізму прямий та безпосередній вплив має правовий механізм державного регулювання ринку нерухомості, який регулює ринок та забезпечує дотримання порядку на ринку, доцільно також враховувати цей аспект при удосконаленні адміністративно-правового механізму.

Висновки і перспективи подальших розвідок у даному напрямку

В цілому ефективність адміністративно-організаційного механізму державного регулювання розвитку ринку нерухомості оцінюємо задовільно, мають місце позитивні тенденції, разом з тим існує низка проблем та негативних факторів, які потребують усунення та мінімізації негативного впливу на систему органів державного регулювання ринку нерухомості та стримують його розвиток.

Важливим фактором, що впливає на ефективність функціонування механізмів державного регулювання ринку нерухомості та на сам ринок, є глобалізація ринку нерухомості, циклічність та тенденції міжнародного ринку нерухомості, економічна стабільність у світі, вартість та доступність природних ресурсів, екологічна складова тощо.

Державне регулювання ринку нерухомості доцільно розглядати також й у контексті політики національної безпеки, і в першу чергу — економічної, це може виражатися в придбанні нерухомості іноземними громадянами та юридичними особами, у тому числі банківськими та іншими фінансово активними організаціями, адже фінансова залежність може призвести до переходу прав управління та власності до іноземних підприємств тощо.

Недостатньо, на наш погляд, розвинена система захисту права власності та відшкодування збитків при вилученні нерухомості для суспільних та державних потреб. Окрім того, особливо важливим, на наше переконання, є захист інформації, що міститься в державних кадастрових та реєстрових системах, у тому числі пер-

сональних даних власників тощо, забезпечення безпеки та протидія несанкціонованим змінам в інформаційних системах, оскільки на сучасному етапі інформаційні системи розвиваються достатньо швидкими темпами.

На підставі вищевикладеного прогнозуємо сприятливі умови для розвитку механізмів державного регулювання ринку нерухомості України. У першу чергу розвиток механізмів, на наш погляд, полягає в необхідності удосконалення недостатньо розвинутих на даний час напрямів державного регулювання, таких як регулювання ріелторської діяльності та сфери послуг на ринку нерухомості, оподаткування нерухомості та стимулювання розвитку ринку тощо.

З цією метою необхідно визначити концептуальні напрями розвитку ринку нерухомості та пріоритетні напрями удосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні, розробити першочергові завдання та відповідальні за їх впровадження та реалізацію концепції розвитку.

Визначенню концептуальних напрямів має передувати проведення додаткових аналітичних досліджень основних заходів, за допомогою яких держава регулює ринок нерухомості та забезпечує правовий порядок на ньому, визначення сильних та слабких сторін механізмів державного регулювання, загроз і можливостей для розвитку.

Варто також враховувати й глобалізаційні процеси, що відбуваються на міжнародних ринках нерухомості, політичну, економічну, соціальну та технологічну складові життєдіяльності держави.

Література

1. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости [Текст] / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. — 3-е изд., исправл. — СПб. : АНО «ИПЭВ», 2009. — 304 с.
2. Від продажу земель несільськогосподарського призначення до бюджетів надійшло 1,2 млрд гривень [Електронний ресурс] / Прес-служба Державного агентства земельних ресурсів // Урядовий портал : єдиний веб-портал органів виконавчої влади України. — Режим доступу : http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=245844703.

Література

1. Asaul, A. N.; Ivanov, S. N.; Starovoirov, M. K. Real estate economics. 3rd ed., revisions. St. Petersburg: ANO «IPEV», 2009. 304 p. (in Russian)
2. From the sale of land of nonagricultural purpose 1.2 billion of hryvnya were put into the budget. Accessed at: http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=245844703. (in Ukrainian)
3. Voronin, V. A. Property market modeling under the conditions of financial and economic crisis. In: *Valuation practice*, 2009, Number 10(37), p. 66. (in Russian)

3. Воронин, В. А. Моделирование рынка недвижимости в условиях финансово-экономического кризиса / В. А. Воронин // Практика оценки : Ежемесячный журнал. — 2009. — № 10(37). — С. 66.
4. Денисенко, Н. О. Деякі аспекти оподаткування нерухомості [Текст] / Н. О. Колесников, Т. В. Мironenko // Містобудування та територіальне планування : Науково-технічний збірник. — 2008. — № 31. — С. 142–150.
5. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно. Нормативна база [Електронний ресурс] // Офіційний веб-сайт Державної реєстраційної служби України. — Режим доступу : <http://www.drsg.gov.ua/show/1233>.
6. Земельний кодекс України [Текст] : Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Офіційний вісник України. — 2001. — № 46. — С. 1–67.
7. Земельний фонд України станом на 1 січня 2012 року та динаміка його змін у порівнянні з даними на 1 січня 2006 і 1 січня 2011 років [Електронний ресурс] // Офіційний веб-сайт Державного агентства земельних ресурсів України. — Четвер, 12 квітня 2012. — Режим доступу : <http://land.gov.ua/zvitnist/statystyka/104371-zemelnyi-fond-ukrainy-standom-na-1-sichnia-2012-roku-ta-dynamika-iogo-zmin-u-porivnianni-z-danymi-na-1-sichnia-2006-i-1-sichnia-2011-rokiv.html>.
8. Землевпорядники провели нормативну грошову оцінку земель 97,2 % населених пунктів [Електронний ресурс] / Прес-служба Державного агентства земельних ресурсів // Урядовий портал : єдиний веб-портал органів виконавчої влади України. — Режим доступу : http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=245848560.
9. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости [Текст] : учебное пособие / Е. Н. Иванова; под ред. д.э.н., проф. М. А. Федотовой. — М. : КНО-РУС, 2007. — 344 с.
10. Інформація про здійснення Мінрегіоном України регуляторної діяльності у 2012 році [Електронний ресурс] / Департамент нормативно-правового регулювання // Офіційний веб-сайт Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства. — Режим доступу : http://minregion.gov.ua/attachments/files/regulatory/3/___2012_7.pdf.
11. Інформація про стан нормопроектної роботи Держземагентства України (на 21 грудня 2012) [Електронний ресурс] // Офіційний веб-сайт Державного агентства земельних ресурсів України. — П'ятниця, 21 грудня 2012. — Режим доступу : <http://land.gov.ua/reformuvannia-zemelnykh-vidnosyn/103264-informaciya-pro-stan-normoproektnoyu-roboty-derchzemagentstva-ukrayyny.html>.
12. Інформація стосовно здійснення Держземагентством України у 2012 році державної регуляторної політики [Електронний ресурс] // Офіцій-
4. Denisenko, N. O.; Mironenko, T. V. Some aspects of assessed taxation of capital facilities. In: *Urban construction and territorial civil engineering*, 2008, Number 31, p. 142–150. (in Ukrainian)
5. State registration of real property titles. Normative basis. Accessed at: <http://www.drsg.gov.ua/show/1233>. (in Ukrainian)
6. Law of Ukraine No. 2768-III dated back to October 25, 2001 «Land code of Ukraine». In: *Official Bulletin of Ukraine*, 2001, Number 46, p. 1–67. (in Ukrainian)
7. Land fund of Ukraine, situation of this fund on the first of January, 1, 2012 and dynamics of its changes compared with facts on the first of January in 2006 and on the first of January, 2011. Accessed at: <http://land.gov.ua/zvitnist/statystyka/104371-zemelnyi-fond-ukrainy-standom-na-1-sichnia-2012-roku-ta-dynamika-iogo-zmin-u-porivnianni-z-danymi-na-1-sichnia-2006-i-1-sichnia-2011-rokiv.html>. (in Ukrainian)
8. Land establishers carried out standard money value of land for 97,2 % of localities. Accessed at: http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=245848560. (in Ukrainian)
9. Ivanova, E. N. Edited by Fedotova, M. A. Assessed value of real property. Tutorial. Moscow: KNORUS, 2007. 344 p. (in Russian)
10. Information about commission of regulatory activity by Ministry of Regional Development of Ukraine in 2012. Accessed at: http://minregion.gov.ua/attachments/files/regulatory/3/___2012_7.pdf. (in Ukrainian)
11. Information about situation of rule-making work of State land agency of Ukraine (for the period of 21th of December, 2012). Accessed at: <http://land.gov.ua/reformuvannia-zemelnykh-vidnosyn/103264-informaciya-pro-stan-normoproektnoyu-roboty-derchzemagentstva-ukrayyny.html>. (in Ukrainian)
12. Information as to commission of state regulation policy by State land agency in 2012. Accessed at: <http://land.gov.ua/zvitnist/derzhavna-rehuliatorna-polityka/103552-informaciya-stosovno-zdiysnennya-derchzemagentstvom-ukrayyny-u-2012-roci-derzhavnoy-regulyatornoy-polityky.html>. (in Ukrainian)
13. Kazancev, V. I. Law of property. Course of lectures. Tutorial. Moscow: Publisher «Exam», 2007. 223 p. (in Russian)
14. Kihaiia, Yu. V. Aspect of statutory definition of concepts «Landed property» and «Real property». In: *South-Ukrainian Legal chronicle*, 2009, Number 1, p. 264–266. (in Ukrainian)
15. Kozlova, N. N. Conquest, sale and operations of residence. Moscow: Publisher «Omega-», 2008. 128 p. (in Russian)
16. Kolesnikov, K. V. Licensure of realtor activity as method of state regulation in Ukraine and abroad. In: *Forum of right*, 2009, Number 3, p. 329–336. (in Ukrainian)

- ний веб-сайт Державного агентства земельних ресурсів України. — Вівторок, 05 лютого 2013. — Режим доступу : <http://land.gov.ua/zvitnist/derzhavna-rehuliatorna-polityka/103552-informaciya-stosovno-zdiysnennya-derchzemagentstvom-ukraynu-u-2012-roci-derchavnoyu-regulyatornoyu-polityky.html>.
13. Казанцев, В. И. Вещное право. Курс лекций [Текст] : учебное пособие для вузов / В. И. Казанцев. — М. : Издательство «Экзамен», 2007. — 223 с.
 14. Кіхая, Ю. В. Питання законодавчого визначення понять «нерухомість» та «об'єкт нерухомості» [Текст] / Ю. В. Кіхая // Південноукраїнський правничий часопис. — 2009. — № 1. — С. 264–266.
 15. Козлова, Н. Н. Покупка, продажа и эксплуатация жилья: самые распространенные ситуации [Текст] / Н. Н. Козлова. — М. : Издательство «Омега-Л», 2008. — 128 с.
 16. Колесников, К. В. Ліцензування ріелторської діяльності як засіб державного регулювання в Україні та за кордоном [Текст] / К. В. Колесников // Форум права : Електронне наукове фахове видання. — 2009. — № 3. — С. 329–336.
 17. Копейкин, А. Б. Ипотечные ценные бумаги [Текст] / А. Б. Копейкин, Н. Н. Рогожина, Ю. Е. Туктаров. — М. : Фонд «Институт экономики города», 2008. — 104 с.
 18. Копейкин, А. Б. Формирование жилищного фонда, доступного для граждан с невысокими доходами: подходы зарубежных стран [Текст] / А. Б. Копейкин, Н. Н. Рогожина, А. А. Туманов. — М. : Фонд «Институт экономики города», 2009. — 130 с.
 19. Мишустин, М. Мировой опыт описания и учета объектов недвижимости [Текст] / М. Мишустин // Вопросы Экономики. — 2006. — № 2. — С. 135–145.
 20. Нормативно-правові акти у сфері регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно нотаріусами [Електронний ресурс] / Держінформюст // Офіційний веб-сайт Міністерства юстиції України. — Режим доступу : <http://www.minjust.gov.ua/section/346>.
 21. Павлов, В. Механізми стимулювання розвитку сучасного ринку нерухомості [Текст] / В. Павлов // Регіональна економіка. — 2005. — № 2. — С. 67–75.
 22. План Міністерства юстиції України з підготовки проектів регуляторних актів на 2012 рік (оновлено 08.11.2012) [Електронний ресурс] / Держінформюст // Офіційний веб-сайт Міністерства юстиції України. — Режим доступу : <http://www.minjust.gov.ua/38318>.
 23. План Міністерства юстиції України з підготовки проектів регуляторних актів на 2013 рік (оновлено 19.06.2013) [Електронний ресурс] / Держінформюст // Офіційний веб-сайт Міністерства юстиції України. — Режим доступу : <http://www.minjust.gov.ua/42599>.
 24. Kopeikin, A. B.; Rogozhina, N. N.; Tuktarov, Yu. E. Mortgage-related securities. Moscow: Fund of «Urban economics Institute», 2008. 104 p. (in Russian)
 25. Kopeikin, A. B.; Rogozhina, N. N.; Tumanov, A. A. Formation of housing funds is accessible for citizens with low-level financial returns: approaches of foreign countries. Moscow: Fund «Urban Economics Institute», 2009. 130 p. (in Russian)
 26. Mishustin, M. International practices of description and accounting of real property item. In: *Economic question*, 2006, Number 2, p. 135–145. (in Russian)
 27. Laws and regulations in the sphere of state registration of property right in real property by notary officers. Accessed at: <http://www.minjust.gov.ua/section/346>. (in Ukrainian)
 28. Pavlov, V. Mechanisms of encouragement of development of current pipeline of real property. In: *Regional economics*, 2005, Number 2, p. 67–75. (in Ukrainian)
 29. Feasible solution of Department of Justice of Ukraine according to project formulation of regulatory acts for the period of 2012 (updated 19.06.2013). Accessed at: <http://www.minjust.gov.ua/38318>. (in Ukrainian)
 30. Feasible solution of Department of Justice of Ukraine according to project formulation of regulatory acts for the period of 2013 (updated 19.06.2013). Accessed at: <http://www.minjust.gov.ua/42599>. (in Ukrainian)
 31. Code No. 2755-VI dated back to December, 02, 2010 «Internal Revenue Code of Ukraine». In: *Register of the Parliament of Ukraine*, 2011, Number 13–14, p. 556–770; Number 15–16, p. 772–966; Number 17, p. 968–1009. (in Ukrainian)
 32. Porvatkin, G. M.; Mihailov, K. A. Legal regulation of real estate lease. Moscow: «Financial newspaper», 2006. 48 p. (in Russian)
 33. Law of Ukraine No. 1952-IV dated back to July 1, 2004 «About state registration of property right in real property». In: *Register of the Parliament of Ukraine*, 2004, Number 51, p. 2034–2047. (in Ukrainian)
 34. Law of Ukraine No. 4050-VI dated back to November 17, 2011 «About state service». In: *Register of the Parliament of Ukraine*, 2012, Number 26, p. 1072–1106. (in Ukrainian)
 35. Law of Ukraine No. 1160-IV dated back to September 11, 2003 «About steps of state regulatory policy in the sphere of business processes». In: *Register of the Parliament of Ukraine*, 2004, Number 9, p. 258–279. (in Ukrainian)
 36. Resolution Cabinet of Ministers of Ukraine No. 703 dated back to June 22, 2011 «About adoption in the order of state registration of property right in real property and in the order of delivery of information according to the national registry of property right in real property». In: *Official Bulletin of Ukraine*, 2011, Number 51, p. 80–101. (in Ukrainian)

24. Податковий кодекс України [Текст] : Кодекс від 02.12.2010 р. № 2755-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2011. — № 13–14. — С. 556–770; № 15–16. — С. 772–966; № 17. — С. 968–1009.
25. Порваткин, Г. М. Правовое регулирование аренды недвижимого имущества [Текст] / Г. М. Порваткин, К. А. Михайлов. — М. : «Финансовая газета», 2006. — 48 с.
26. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Текст] : Закон України від 01 липня 2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 51. — С. 2034–2047.
27. Про державну службу [Текст] : Закон України 17 листопада 2011 р. № 4050-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2012. — № 26. — С. 1072–1106.
28. Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності [Текст] : Закон України від 11 вересня 2003 р. № 1160-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 9. — С. 258–279.
29. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [Текст] : Постанова Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703 // Офіційний вісник України. — 2011. — № 51. — С. 80–101.
30. Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади [Текст] : Указ Президента України від 9 грудня 2010 р. № 1085/2010 // Офіційний вісник України. — 2010. — № 94. — С. 15–22.
31. Про Перелік пам'яток культурної спадщини, що не підлягають приватизації [Текст] : Закон України від 23 вересня 2008 р. № 574-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2009. — № 8. — С. 242–321.
32. Про підготовку та реалізацію інвестиційних проєктів за принципом «єдиного вікна» [Текст] : Закон України від 21 жовтня 2010 р. № 2623-VI // Офіційний вісник України. — 2010. — № 87. — С. 10–12.
33. Про регулювання містобудівної діяльності [Текст] : Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI // Офіційний вісник України. — 2011. — № 18. — С. 131–162.
34. Про схвалення Концепції розвитку системи надання адміністративних послуг органами виконавчої влади [Текст] : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 15 лютого 2006 р. № 90-р // Офіційний вісник України. — 2006. — № 7. — С. 167–170.
35. Статистична інформація [Електронний ресурс] / Держстат України // Офіційний веб-сайт Державної служби статистики України. — Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>.
30. Decree of the President of Ukraine No. 1085/2010 dated back to December 9, 2010 «About system optimization of central authority of executing department». In: *Official Bulletin of Ukraine*, 2010, Number 94, p. 15–22. (in Ukrainian)
31. Law of Ukraine No. 574-VI dated back to September 23, 2008 «About citation of memorandum of social heritage, which cannot be privatized». In: *Register of the Parliament of Ukraine*, 2009, Number 8, p. 242–321. (in Ukrainian)
32. Law of Ukraine No. 2623-VI dated back to October 21, 2010 «About preparing and realization of investment project under the principle of "Single point of contact"». In: *Official Bulletin of Ukraine*, 2010, Number 87, p. 10–12. (in Ukrainian)
33. Law of Ukraine No. 3038-VI dated back to February 17, 2011 «About regulation of urban planning». In: *Official Bulletin of Ukraine*, 2011, Number 18, p. 131–162. (in Ukrainian)
34. Decree Cabinet of Ministers of Ukraine No. 90-p dated back to February 15, 2006 «Concept clearance of development of the system of accordance of administrative service by executive authorities». In: *Official Bulletin of Ukraine*, 2006, Number 7, p. 167–170. (in Ukrainian)
35. Statistics information. Accessed at: <http://www.ukrstat.gov.ua>. (in Ukrainian)
36. Sternik, G. M.; Sternik, Property market analysis for professionals. Moscow: Economics, 2010. 601 p. (in Russian)
37. Friedman, J. P.; Ordway, N. Income Property Appraisal and Analysis. Moscow: «Delo Ltd», 1997. 480 p. (in Russian)

36. Стерник, Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов [Текст] / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник. — М. : Экономика, 2010. — 601 с.
37. Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости [Текст] : Пер. с англ. / Дж. Фридман, Ник. Ордуй. — М. : «Дело Лтд», 1997. — 480 с.

Фесак Сергій Анатолійович — аспірант кафедри державного управління та земельного кадастру Класичного приватного університету, м. Запоріжжя. Наукові інтереси: механізми державного управління.

Фесак Сергей Анатольевич — аспирант кафедры государственного управления и земельного кадастра Классического частного университета, г. Запорожья. Научные интересы: механизмы государственного управления.

Fesak Sergey — postgraduate, Public Administration and Cadastre Department, Classic Private University, Zaporozhye. Scientific researches: Mechanism of government.