

УДК 351: 338.242.4

С.А. Фесак

аспірант  
Класичний приватний університет

## ПРІОРИТЕТНІ НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

*У статті висвітлено результати функціонування механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні, визначено пріоритетні напрями їх удосконалення та ефективність едосконалення правового й адміністративно-організаційного механізмів державного регулювання ринку. Обґрунтовано доцільність розробки та прийняття концепції стратегії розвитку державного регулювання ринку нерухомості, внесення змін до чинного законодавства, прийняття нових законодавчих актів, розробки і прийняття міжвідомчих документів та відомчих нормативно-правових актів, розробки документів неурядових організацій.*

**Ключові слова:** ринок нерухомості, державне регулювання, правовий і адміністративно-організаційний механізми.

### I. Вступ

Розвиток ринку нерухомості залежить від належного державного регулювання процесів ринку, використання прозорих і дієвих заходів регулювання відносин на ринку та його сегментів.

Програма економічних реформ України на 2010–2014 рр. визначає ряд пріоритетних напрямів розвитку національної економіки держави.

Удосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості має сприяти виконанню програмних завдань Президента України в цьому напрямі державної політики.

Державне регулювання ринку нерухомості досліджували вітчизняні вчені: В. Воронін [2], Н. Денисенко [2], К. Колесников [9], Ю. Кіхая [7], В. Павлов [13] та інші. За кордоном цими проблемами займалися: А. Асаул [1], Е. Іванова [5], В. Казанцев [6], Н. Козлова [8], А. Копейкін [10], М. Мишустін [12], Г. Порваткін [15], Г. Стерник [19], Дж. Фридман [20] та ін. Разом з тим недостатньо уваги приділено визначенню пріоритетних напрямів удосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості.

Державне регулювання розвитку ринку нерухомості потребує визначення пріоритетних напрямів удосконалення його механізмів. Це надасть можливість спрогнозувати перспективи подальшого розвитку державного регулювання в цій сфері.

### II. Постановка завдання

Метою статті є визначення пріоритетних напрямів удосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні.

### III. Результати

За результатами проведених аналітичних досліджень нами визначено, що найбільший ефект у регулюванні ринку нерухомості надасть удосконалення правового й адміністративно-організаційного механізму державного регулювання ринку.

Таким чином, з метою виконання завдань, спрямованих на розвиток національної економіки та сприяння розвитку ринку нерухомості, потрібно визначити пріоритетні напрями розвитку вищезазначених механізмів.

Формуємо пріоритетні напрями розвитку адміністративно-організаційного механізму державного регулювання розвитку ринку нерухомості:

1. Адміністративний напрям.

1.1. У сфері адміністрування надання державних послуг необхідно вдосконалити процедуру надання послуг шляхом розвитку системи центрів надання адміністративних послуг, запровадити процедуру надання послуг вказаними центрами із розширенням переліку послуг, зокрема послуг з державної реєстрації майнових прав на нерухомість та їх обмежень, надання в користування та у власність земельних ділянок, дозвільних документів на будівництво тощо.

1.2. У сфері надання допоміжних послуг суб'єктами ринку нерухомості запровадити зміни до акредитаційної системи, забезпечити процедуру надання акредитації вказаних фахівців (інженерів-будівельників, інженерів з технічного нагляду, архітекторів, інженерів з технічної інвентаризації, інженерів-землевпорядників, оцінювачів нерухомості, ріелторів тощо).

1.3. Адміністрування надання ріелтерських послуг має бути унормовано у відповідному законодавчому акті. Необхідно визначити відповідальний орган виконавчої влади, яким буде здійснюватися контроль за діяльністю ріелтерських організацій, можливо, таким органом має стати відповідний новий підрозділ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комуналь-

ного господарства України (департамент акредитації), який має здійснювати контроль за дотриманням законодавства ріелторами із залученням зацікавлених фахівців інших відомств з метою розгляду та належного реагування на звернення громадян і суб'єктів господарювання. Вказаний орган повинен мати достатні адміністративні важелі впливу як адміністративного, так і дисциплінарного характеру на недоброякісних фахівців.

## 2. Кадровий напрям.

2.1. Удосконалення кадрового напрямку у сфері надання державних послуг на ринку нерухомості передбачає, у першу чергу, поліпшення процедури відбору кандидатів на заміщення вакантних посад. Потрібно впровадити обов'язкову перевірку знань, навичок, психологічних характеристик претендента на посаду за допомогою розробки та впровадження програмного комплексу перевірки вказаних критеріїв, який має передбачати систему питань за названими напрямами, та питань з професійної діяльності у сфері надання державних послуг.

2.2. Розвиток кадрового напрямку у сфері надання послуг суб'єктами приватного права передбачає проходження професійної акредитації суб'єктів, що надають послуги на ринку нерухомості, розроблення спеціальних навчальних програм залежно від напрямку акредитації з подальшим затвердженням спеціальним уповноваженим органом з питань акредитації. Після проходження курсу навчання потрібно впровадити обов'язковий іспит в електронній формі на знання вивченого матеріалу й законодавства у відповідній сфері.

## 3. Структурний напрям.

3.1. Впровадити в структурі Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України департамент акредитації фахівців, що надають послуги на ринку нерухомості, розробити й затвердити відповідне положення про вказаний структурний підрозділ.

3.2. Впровадити в структурі Державного агентства з інвестицій та управління національними проектами регіональні представництва з метою надання відповідних адміністративних послуг, сприяння в розвитку інвестиційного потенціалу регіонів та функціонування єдиного інвестиційного вікна, розробити положення про регіональні представництва.

3.3. Створити Державну службу України з питань протидії рейдерству, розробити відповідне положення та затвердити його Указом Президента України.

## 4. Комунікаційний напрям.

4.1. Запровадити єдиний інформаційний простір з підтримкою доступу до інформаційних джерел службового призначення у відповідних органах виконавчої влади та єдиної інформаційної системи з доступом до бази даних суб'єктів приватного права,

що надають послуги на ринку нерухомості та діяльність яких контролюється державою.

4.2. Розробити й затвердити порядок обміну службовою інформацією між органами влади та іншими допоміжними суб'єктами ринку нерухомості з метою урегулювання процесів надання інформації й вирішення службових питань в оперативному режимі.

4.3. Створити всеукраїнську громадську асоціацію фахівців з нерухомості з метою обміну досвідом, розробки пропозицій щодо поліпшення ринку нерухомості тощо.

4.4. Удосконалити роботу аналітичних служб місцевих, регіональних і центральних органів влади в частині оперативного обміну проблемними питаннями, що виникають у процесі функціонування ринку нерухомості, обміну пропозиціями щодо поліпшення системи регулювання, ринку розв'язання наявних практичних проблем у реалізації завдань, суперечностей у законодавстві тощо з метою розвитку оперативності та зв'язку між суб'єктами формування й реалізації державної політики в цій сфері.

## 5. Внутрішньоконтрольний напрям.

Унормувати питання внутрішнього контролю за розглядом документів, які надходять на опрацювання до суб'єктів ринку, що надають послуги на ринку нерухомості, впровадити електронні системи обліку інформації в поточну діяльність. Розробити відповідний порядок функціонування підрозділів внутрішнього контролю, обов'язковий для використання в роботі всіх органів державної влади, передбачити вказаним порядком дисциплінарну відповідальність за порушення контрольних термінів. Рекомендувати суб'єктам приватного права використовувати в роботі вказаний регламент.

## 6. Фінансово-економічний напрям.

6.1. Ввести в дію норму Закону України "Про державну службу" в частині застосування закону щодо розрахунку розміру заробітної плати державних службовців.

6.2. Розробити мотиваційні й заохочувальні стимули для державних службовців.

6.3. Збільшити розмір надходжень до державного бюджету за рахунок податків з нерухомості та податку на розкіш, переглянути розміри державного мита за оформлення правовстановлювальних документів.

6.4. Поступово збільшити фінансування на виконання державних програм, спрямованих на стимулювання розвитку житлової нерухомості.

6.5. Запровадити обов'язкову систему страхування штучної нерухомості від пошкодження та знищення тощо.

Сформуємо пріоритетні напрями розвитку правового механізму державного регулювання ринку нерухомості.

1. Розробка та прийняття документів стратегічного характеру.

2. Внесення змін до чинного законодавства.

2.1. Внести зміни до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" [16] у частині доповнення переліку документів, що додаються до заяви про реєстрацію речових прав, можливості надання дублікатів, видаєних уповноваженими органами.

2.2. Внести зміни до Закону України "Про охорону культурної спадщини" [18] та до Кримінального кодексу України [11] в частині запровадження кримінальної відповідальності за будівництво нерухомості в охоронних зонах пам'яток архітектури національного значення, за завдання шкоди цілісності пам'яток архітектури всіх рівнів.

2.3. Внести зміни до Податкового кодексу України [14] в частині введення податку на нерухомість, розрахувати відповідні ставки податків.

2.4. Внести зміни до Податкового кодексу України в частині впровадження податку на розкіш залежно від розміру об'єктів нерухомості.

2.5. Внести зміни до Кримінального кодексу України [11] в частині встановлення кримінальної відповідальності за організацію рейдерських захоплень підприємств і нерухомості.

3. Прийняття нових законодавчих актів.

3.1. Прийняти Житловий кодекс України [4] в новій редакції, оскільки чинна редакція застаріла, має ряд змін і потребує оновлення з метою законодавчого вдосконалення цього напрямку державної політики.

3.2. Прийняти Закон України "Про ріелтерську діяльність", передбачити в ньому теоретико-концептуальні засади, визначити основні принципи здійснення ріелтерської діяльності, орган влади, який має здійснювати регулювання ріелтерської діяльності, передбачити відповідальність за неякісне надання послуг тощо. Обов'язково законом має бути унормовано процедуру надання ріелтерських послуг: встановлено ставку за надання таких послуг залежно від вартості нерухомості; передбачено, що всі правочини з нерухомістю мають укладатися виключно із залученням ріелторів (відповідно до досвіду США).

4. Розробка і прийняття міжвідомчих документів.

4.1. Розробити й прийняти міжвідомчий наказ СБ України, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації та Державної служби з питань захисту персональних даних "Про затвердження інструкції взаємодії спеціально уповноважених органів державної влади з питань профілактики, попередження та протидії порушенням у сфері інформаційної безпеки", вказаним наказом визначити механізми координації дій

та зусиль щодо профілактики, попередження та протидії правопорушенням і злочинам у цій сфері залежно від компетенції органів, визначити шляхи взаємодії щодо обміну між собою службовою інформацією.

4.2. Розробити й прийняти спільний наказ Державного агентства з питань інвестицій та національних проектів і Міністерства закордонних справ України "Про закордонних уповноважених Державного агентства з питань інвестицій та національних проектів" про затвердження положення про управління закордонного представництва агентства щодо закордонних уповноважених з питань залучення інвестицій, яким визначити права та обов'язки, урегулювати питання взаємодії з торговельними представництвами й дипломатичними місіями тощо.

5. Розробка та прийняття відомчих нормативно-правових актів.

5.1. Розробити та прийняти наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства "Про Положення про департамент акредитації фахівців у сфері надання послуг на ринку нерухомості", яким затвердити положення про департамент, визначити його основні завдання, напрями діяльності, права й обов'язки, підконтрольність, контрольні функції за дотриманням законодавства акредитованими фахівцями тощо.

5.2. Розробити та прийняти наказ Державного агентства з питань інвестицій і національних проектів "Про регіональні представництва Державного агентства з питань інвестицій та національних проектів", яким затвердити положення про регіональні представництва агентства, визначити права й обов'язки, основні завдання регіональних представництв тощо.

6. Документи неурядових організацій

Прийняття Статуту всеукраїнської асоціації фахівців з нерухомості має здійснюватись установчим з'їздом акредитованих фахівців з нерухомості з метою координації зусиль щодо відстоювання власних інтересів з подальшим розвитком та можливим застосуванням підходу провадження системи саморегулюючих організацій, що діють на ринку нерухомості.

Основним інструментом, за допомогою якого мають упроваджуватися вказані заходи, має бути стратегія розвитку державного регулювання ринку нерухомості України.

Стратегія розвитку державного регулювання ринку нерухомості в Україні має обов'язково передбачати сформований на підставі вироблених напрямів перелік нормативно-правових актів, розроблених і упроваджених, у свою чергу, органами державної влади: Президентом України, Верховною Радою України, Кабінетом Міністрів України, Міністерством юстиції України, Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комуналь-

ного господарства України, Міністерством закордонних справ, Державним агентством земельних ресурсів України, Державним агентством України з питань інвестицій та управління національними проектами, Службою безпеки України, Державною службою спеціального зв'язку та захисту інформації України, Державною службою захисту персональних даних України.

#### IV. Висновки

Отже, комплексна реалізація запропонованих пріоритетних напрямів, спрямованих на вдосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості, сприятиме розвитку системи державного регулювання, стимулюватиме ринок нерухомості в частині створення новітніх об'єктів нерухомості, поліпшить відносини між учасниками ринку. Запропоновані заходи мають забезпечити передумови для функціонування прозорого й зрозумілого ринку нерухомості, сприяти підвищенню інвестиційної привабливості України та надати можливість адаптуватися до світового економічного простору.

#### Список використаної літератури

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. – 3-е изд., исправл. – СПб. : АНО “ИПЭВ”, 2009. – 304 с.
2. Воронин В.А. Моделирование рынка недвижимости в условиях финансово-экономического кризиса / В.А. Воронин // Практика оценки. – 2009. – № 10 (37). – 66 с.
3. Денисенко Н.О. Деякі аспекти оподаткування нерухомості / Н.О. Колесников, Т.В. Мироненко // Містобудування та територіальне планування : науково-технічний збірник. – 2008. – № 31. – С. 142–150.
4. Житловий кодекс Української РСР : Закон України від 30 червня 1993 р. № 5464-X [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости : учеб. пособ. / Е.Н. Иванова ; [под ред. проф. М.А. Федотовой]. – М. : КНОРУС, 2007. – 344 с.
6. Казанцев В.И. Вещное право : курс лекций : учеб. пособ. для вузов / В.И. Казанцев. – М. : Экзамен, 2007. – 223 с.
7. Кіхая Ю.В. Питання законодавчого визначення понять “нерухомість” та “об'єкт нерухомості” / Ю.В. Кіхая // Південноукраїнський правничий часопис. – 2009. – № 1. – С. 264–266.
8. Козлова Н.Н. Покупка, продажа и эксплуатация жилья: самые распространенные ситуации / Н.Н. Козлова. – М. : Омега-Л, 2008. – 128 с.
9. Колесников К.В. Лицензування ріелтерської діяльності як засіб державного регулювання в Україні та за кордоном / К.В. Колесников // Форум права. Електронне наукове фахове видання. – 2009. – № 3. – С. 329–336.
10. Копейкин А.Б. Ипотечные ценные бумаги / А.Б. Копейкин, Н.Н. Рогожина, Ю.Е. Туктаров. – М. : Фонд “Институт экономики города”, 2008. – 104 с.
11. Кримінальний кодекс України : Закон України від 05 квітня 2001 р. № 2341-III // ВВР України. – 2001. – № 25–26. – Ст. 131.
12. Мишустин М. Мировой опыт описания и учета объектов недвижимости / М. Мишустин // Вопросы экономики. – 2006. – № 2. – С. 135–145.
13. Павлов В. Механізми стимулювання розвитку сучасного ринку нерухомості / В. Павлов // Регіональна економіка. – 2005. – № 2. – С. 67–75.
14. Податковий кодекс України : Закон України від 02 грудня 2010 р. № 2755-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-vi>.
15. Порваткин Г.М. Правовое регулирование аренды недвижимого имущества / Г.М. Порваткин, К.А. Михайлов. – М. : Финансовая газета, 2006. – 48 с.
16. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01 липня 2004 р. № 1952-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/print1334831916999404>.
17. Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для абзпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 квітня 2012 р. № 343. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF>.
18. Про охорону Культурної спадщини : Закон України від 08 червня 2000 р. № 1805-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1805-14/print1362554689908988>.
19. Стерник Г.М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М. : Экономика 2010. – 601 с.
20. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости : пер. с англ. / Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. – М. : Дело Лтд, 1997. – 480 с.

Стаття надійшла до редакції 01.11.2013.

**Фесак С.А. Приоритетные направления совершенствования механизмов государственного регулирования рынка недвижимости**

*В статье представлены результаты исследования функционирования механизмов государственного регулирования рынка недвижимости в Украине, определены приоритетные направления их совершенствования и эффективность совершенствования правового и административно-организационного механизмов государственного регулирования рынка. Обоснована необходимость разработки и принятия концепции стратегии развития государственного регулирования рынка недвижимости, внесения изменений в действующее законодательство, принятия новых законодательных актов, разработки и принятия межведомственных документов и ведомственных нормативно-правовых актов, разработки документов неправительственных организаций.*

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, государственное регулирование, правовой и административно-организационный механизмы.

**Fesak S. Priority directions of improving the mechanisms of state regulation of real estate market**

*According to the research of functioning mechanisms of public regulation of the property market in Ukraine the priority directions for improvement determined. Also determined that the greatest effect of regulation of the property market will improve the legal and administrative- institutional mechanisms of public regulation of the market.*

*The priority directions of improving the administrative-institutional mechanisms of public regulation of property market development include: administrative direction (in the areas of: administration of public services, providing ancillary services of property market subjects, administration of providing realtor services, administration of property taxation and transactions with it, administration for counteraction of raiding and fraud, decreasing corruption risk, protection of electronic information systems, administrative component of stimulating the development of property market), personnel direction (in the areas of: the providing of public services in the property market, subjects of private law services), the structural direction (changes in the structure of: the Ministry of Regional Development, Construction and Housing and Communal Services, State Agency of Investment and National Projects Management, regional offices of State Agency of Investment and National Projects Management, establishment the State Service of Ukraine of Counteraction of Raiding), communication direction (establishment of a unified information space with supporting access to official information sources of appointment in the executive authorities, elaboration and approval the order of the official exchange of information between authorities and other emergency property market subjects, establishment the national public associations of realtors, making changes in the work of analytical services to local, regional and central authorities), internal control (normalization of internal control over the examination of documents received to be processed to market subjects that provide services in the property market, implement electronic systems of keeping information in current activity, to create an appropriate procedure for the functioning of internal control departments), financial-economic (to enact the Civil Service Law of Ukraine in the part of application of law in calculating salary of civil servants, creating of motivation and encouragement promotion for civil servants, increasing the size of state budget revenues from taxes on property and tax on luxury, review the size of the state duty for registration of title documents).*

*The priority directions of improving the legal mechanism of public regulation of property market include: the creation and adoption the strategy of public regulation of property market, making changes to the current legislation, the adoption of new legislation acts, the creation and adoption of interagency documents, creation and adoption of nongovernmental organizations documents).*

**Key words:** real estate, regulation, the legal administrative and institutional mechanism.