УДК 332.72(477)

Фесак С.А.,

Классический приватный университет; аспирант кафедры государственного управления и земельного кадастра (Украина, г. Запорожье)

КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ПОДХОДЫ К СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В УКРАИНЕ

Обоснована действенность инструмента стратегического планирования в усовершенствовании процессов экономики и государственного управления. На основании результатов аналитических исследований определены концептуальные подходы к стратегии развития рынка недвижимости в Украине, сформулированы видение будущего, миссия, цели концепции, определены проблемы, негативно влияющие на развитие рынка недвижимости, определен оптимальный вариант решения проблем в этой сфере. По результатам исследования автором предложены концептуальные подходы и определены стратегические цели, направленные на развитие рынка недвижимости в Украине.

Ключевые слова: концептуальные подходы, стратегия, развитие рынка недвижимости.

Изучению рынка недвижимости уделяли внимание такие ученые и исследователи: Е. Аблязова, Т. Белоброва, Д. Бонцевич, Д. Виноградова, А. Дюкова, А. Иванченко, Г. Коваленко, И. Крекотень, С. Максимов, В. Мамалуй, С. Мочерный, А. Микитчик, А. Есаул, В. Прокопенко, Л. Радваньска, Р. Ткаченко, Л. Чубук, С. Шибирина, О. Шкарупий и другие.

Вместе с тем указанными исследователями не предлагались концептуальные подходы к стратегии развития рынка недвижимости в Украине на современном этапе.

Основной задачей нашего исследования является определение концептуальных подходов к стратегии развития рынка недвижимости, поскольку выработка правильных подходов к развитию этого сложного сегмента экономики даст возможность усовершенствовать государственное регулирование рынка недвижимости и способствовать его дальнейшему развитию.

Украина определила свои долгосрочные цели и приоритеты. Они закреплены

Конституцией Украины, другими основополагающими документами нашего государства. Речь идет о перспективах Украины как высокоразвитого, социального по своей сути, демократического правового государства, ее интеграции в мировой экономический процесс как страны с конкурентоспособной экономикой, способной решать самые сложные задачи своего развития [10]. Стратегия экономического и социального развития Украины (2004 – 2015 годы) «Путем европейской интеграции», утвержденная Указом Президента Украины № 493/2004 от 28 апреля 2004 года, определила основные стратегические цели, приоритеты и направления развития нашего государства и является по своему содержанию и сути одним из первых масштабных стратегических документов Украины со времен ее независимости. Основными стратегическими приоритетами указанной стратегии развития определены создание предпосылок для обретения Украиной полноправного членства в ЕС, обеспечение устойчивого экономического роста, утверждение инновационной модели развития, социальная переориентация экономической политики. Внедрению указанной стратегии в полной мере помешали политическое противостояние, которое имело место между политической элитой в период 2005 – 2010 годов, и мировой финансово-экономический кризис.

Осуществив анализ концептуальных и стратегических документов, которые в разные времена разрабатывались в Украине, можем выделить Концепцию экономического развития Украины на 2008 – 2015 годы, разработанную фондом «Эффективное управление». В ней к базовым элементам рыночной экономики отнесено именно развитие рынков земли и недвижимости [5]. Положительное влияние на стимулирование рынка недвижимости, в частности жилищной, имела Концепция создания национальной системы ипотечного кредитования, одобренная распоряжением Кабинета Министров Украины от 10 августа 2004 г. № 559-р [17].

Избрание Президентом Украины Виктора Януковича и одобрение им Программы экономических реформ на 2010 – 2014 годы «Богатое общество, конкурентоспособная экономика, эффективное государство» [11] позволили определить дальнейшие стратегические приоритеты развития. Успешная и постепенная реализация программы позволила провести ряд реформ, направленных на развитие экономики Украины. Программа включает следующие разделы: устойчивое развитие, повышение стандартов жизни, улучшения бизнес-климата и привлечение инвестиций, модернизация инфраструктуры и базовых секторов. Обновление законодательства позволило способствовать развитию экономики в целом и рынка недвижимости в частности, улучшению разрешительных процедур в строительстве, реформированию земельного законодательства, налоговые изменения значительным образом повлияли на развитие рынка недвижимости. Об этом свидетельствует ряд аналитических исследований [7 – 9, 19]. Состояние дел в государстве и перспективные направления дальнейшего развития экономики, обозначенные в ежегодном Послании Президента Украины к Верховной Раде Украины «О внутреннем и внешнем положении Украины в 2013 году» [9], позволяют утверждать об эффективности инструмента стратегического планирования в государственном управлении.

Уже сейчас разрабатываются и одобряются отраслевые концепции, стратегии и программы, которые имеют отношение к развитию рынка недвижимости, в частности: Концепция Государственной целевой программы развития земельных отношений в Украине на период до 2020 года, одобренная распоряжением Кабинета Министров Украины от 17 июня 2009 г. № 743-р [15], Концепция реализации государственной политики по нормативному обеспечению строительства в Украине на период до 2015 года, одобренная распоряжением Кабинета Министров Украины от 14 июля 2010 г. № 1436-р [16], Концепция Государственной целевой экономической программы

развития инвестиционной деятельности на 2011—2015 годы [14], Проект стратегии инновационного развития Украины на 2010—2020 годы в условиях глобализационных вызовов [13] и Проект Концепции реформы местного самоуправления и территориальной организации власти в Украине, которые сейчас проходят процедуру обсуждения [12].

Учитывая вышеизложенное, соглашаемся с высказыванием Президента Украины на заседании Совета регионов 25 декабря 2012 года: «Будущее каждой страны будет зависеть от эффективной реализации модернизационных стратегий в условиях глобального кризиса... Только ускоренные изменения, решительность действий и обеспечение широкой социальной поддержки, широкой национальной гражданской «платформы реформ» обеспечат успех» [1]. Таким образом, устойчивость и действенность механизма стратегического планирования в государственном управлении позволяют утверждать, что развитию рынка недвижимости могут способствовать разработка, принятие и внедрение стратегии развития рынка недвижимости, которая должна быть согласована с основными направлениями экономических реформ.

Учитывая, что рынок недвижимости является сложной системой взаимоотношений субъекта и объекта государственного регулирования, а также то, что сам рынок цикличен, нужно определить первоочередные стратегические приоритеты государственной политики в сфере регулирования рынка недвижимости.

Определение концептуальных подходов к развитию рынка недвижимости заключается в необходимости определения видения будущего, миссии, цели, осуществления оценки и анализа внешней среды, оценки внутренних возможностей и угроз, проведения анализа стратегических альтернатив, выбора концептуальных подходов, формулировки стратегических направлений и практических мероприятий, направленных на реализацию концепции.

Видение будущего. На наш взгляд, в будущем государственное регулирование рынка недвижимости должно обеспечивать его постепенное развитие. Рынок недвижимости должен функционировать благодаря прозрачным и действенным механизмам государственного регулирования и механизмам рыночного регулирования. Прозрачные и действенные механизмы государственного регулирования должны удовлетворять потребностям и требованиям участников рынка, государство должно создать эффективно действующие процедуры предоставления услуг на рынке недвижимости, обеспечить гарантии безопасности для участников рынка, содействовать развитию рынка благодаря финансовым инструментам. Оказание услуг субъектами частного права на рынке недвижимости должно быть урегулировано государством на уровне развитых мировых государств, государство должно обеспечивать надлежащий контроль за деятельностью субъектов хозяйствования, которые предоставляют услуги на рынке недвижимости, способствовать процессам интеграции рынка недвижимости Украины в международные рынки. Вместе с тем государство должно принять исчерпывающие меры по стимулированию развития рынка недвижимости и обезопасить субъектов рынка недвижимости от махинаций, рейдерства и мошенничества на рынке недвижимости. Рынок недвижимости Украины должен стать безопасным и прозрачным для иностранных инвесторов, государственное регулирование рынка недвижимости должно быть адаптировано к мировым стандартам, кроме того, государство должно придерживаться политики запретов, направленной на сохранение исторического наследия, экологии, плодородных земель и недр, способствовать эффективной работе государственных предприятий, имеющих стратегическое назначение.

Миссия концепции развития рынка недвижимости заключается в выработке подходов к развитию механизмов государственного регулирования рынка недвижимости и формированию на их основе концептуальных направлений и

практических рекомендаций, направленных на совершенствование государственного регулирования рынка, определение ответственных за внедрение, определение финансовых потребностей, необходимых для реализации концепции.

Цель концепции развития рынка недвижимости заключается в определении подходов и направлений развития механизмов государственного регулирования рынка недвижимости, практическое внедрение которых будет способствовать развитию рынка недвижимости в Украине.

Далее необходимо осуществить оценку и анализ внешней среды, которые имеют прямое влияние на функционирование и развитие рынка недвижимости. И поскольку основными составляющими внешней среды являются политическая, экономическая, социальная и технологическая, то в качестве инструмента выбираем PEST-анализ как такой, который даст возможность определить внешние условия, сформулировать подходы и спрогнозировать возможности государственного регулирования развития рынка недвижимости в Украине.

Политика. Политическая ситуация в Украине сегодня является стабильной, должным образом работают все органы власти. Президентом Украины начата реализация экономических реформ, направленных на модернизацию экономики и социальной сферы общества [11]. В течение 2010 – 2013 годов оптимизирована система органов исполнительной власти, осуществлен ряд мероприятий, направленных на модернизацию различных отраслей экономики, в том числе изменены подходы к государственному регулированию рынка недвижимости. Политические риски могут возникнуть накануне президентских выборов в 2015 году, оппозиционные политические силы вместо конструктивной работы в парламенте при политическом противостоянии могут негативно влиять на процесс принятия законодательных актов. Вместе с тем в случае избрания главой государства представителя оппозиции наличие большинства у другой политической силы может привести к политическому противостоянию различных политических элит. Учитывая, что развитие экономики, в том числе рынка недвижимости, является логичным и аполитичным направлением государственной политики, политическое противостояние может затянуть во времени внедрение мероприятий развития рынка. При формировании подходов к развитию рынка недвижимости стоит также учитывать основные направления внешней политики государства и основные векторы, отношения влиятельных мировых держав к Украине и наличие позитивных и негативных тенденций в этих отношениях к развитию экономики Украины. Важное место в развитии государства занимают геополитическая составляющая и глобализационные процессы, происходящие в мире. Учитывая, что основным вектором внешней политики является евроинтеграционное направление внешней политики [10] и то, что эти стремления поддерживает и власть, и оппозиция, целесообразно предложить проевропейские подходы к развитию рынка недвижимости Украины. В таком случае политические риски становятся минимальными, а внедрение выработанных подходов политически целесообразными. Кроме того, стоит сосредоточить внимание на том, что глава государства, учитывая значительные политические риски, имеет политическую волю к развитию экономики государства, в том числе и рынка недвижимости, что уже дало возможность усовершенствовать ряд направлений государственного регулирования экономики и имеет перспективы дальнейшего развития.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, считаем, что государственная политика и политическая ситуация в стране способствуют развитию рынка недвижимости, имеются определенные политические риски, которые более активно могут проявиться в начале 2015 года и повлиять на временные затраты при внедрении мероприятий по развитию рынка недвижимости. Наименее угрожающими считаем формирование подходов, схожих по сво-

ей сути с европейскими. Такие подходы, по нашему мнению, политические риски сводят к минимуму.

Экономика. Экономическое состояние государства, на наш взгляд, имеет основное влияние на темпы развития рынка недвижимости, поскольку увеличение экономического роста влияет на темпы развития рынка недвижимости, экономический рост является локомотивом в увеличении темпов строительства и увеличении объектов искусственной недвижимости, соответственно и других составляющих рынка. В то же время развитие рынка может способствовать и улучшению составляющих кредитной политики государства, развитию финансовых рынков, улучшению инвестиционного климата. В той же час темпы экономического развития остаются недостаточными [3], прирост ВВП не отвечает современным потребностям государства и общества [3, 4]. Имеет место дефицит государственного бюджета, о чем свидетельствуют отсутствие финансовых ресурсов и значительные задержки в финансировании незащищенных статей бюджета Государственным казначейством Украины [2]. На состояние дел значительным образом влияют внешнеэкономическая деятельность страны и ряд финансовых обязательств, ранее взятых предыдущими правительствами государства. Уровень развития малого и среднего бизнеса является незначительным, соотношение между богатыми и бедными постоянно увеличивается, граждане, которые имеют высокие уровни доходов, приобретают недвижимость за рубежом, развивая таким образом зарубежные рынки недвижимости. Низкий уровень покупательной способности негативно влияет на увеличение предложения на рынке недвижимости и ускорению темпов его развития. Недостаточными темпами развивается реальный сектор экономики. Новые производственные мощности вводятся в действие малыми темпами, а крупные предприятия, имеющие стратегическое значение, почти не модернизируются. Реальный сектор экономики показывает спад. Негативно влияет и наличие в Украине значительного количества товаров импортного производства, в том числе сомнительного качества, и т.д. Таким образом, учитывая недостаточные темпы развития экономики государства, можем утверждать, что для улучшения финансовой ситуации правительством будут приниматься меры, направленные на пополнение государственного бюджета. При этом, учитывая значимость недвижимости, возможны пересмотры подходов и направлений налогообложения операций с недвижимостью и введение налога на недвижимость, увеличение госпошлины на оформление прав на недвижимость и т.д. Вместе с тем стоит отметить, что темпы строительства в стране постепенно увеличиваются. Учитывая то, что развитие экономики является недостаточным, государством предметно рассматривается вопрос снятия моратория на продажу земель сельскохозяйственного назначения, что дает основания утверждать, что развитие этого сегмента рынка является приоритетным и возможным в краткосрочной перспективе.

Таким образом, стоит отметить, что недостаточные темпы роста экономики страны создают предпосылки к необходимости пересмотра подходов и направлений государственного регулирования рынка недвижимости, поскольку именно благодаря влиянию на отношения на рынке недвижимости государство может увеличить поступления в бюджет. В то же время имеющиеся механизмы льготного приобретения жилья в собственность гражданами являются недостаточными, поскольку покупательная способность граждан на рынке недвижимости останется низкой, а уровень кредитных ставок банковских учреждений высоким. Таким образом, государство при формировании концептуальных подходов развития рынка недвижимости должно учитывать низкий уровень финансового ресурса в государстве и низкую покупательную способность граждан и находить новые пути государственного регулирования рынка недвижимости, направленные на его развитие.

Социум. Социальная составляющая является одной из наиболее влиятельных в функционировании рынка недвижимости. Недостаточные темпы экономического развития негативно влияют на состояние дел в обществе. Общество находится в напряженном состоянии, поскольку снизился уровень доверия к органам власти, в частности правоохранительным органам, и т.д., безнаказанность правонарушителей от власти и бизнеса, подкрепленная увеличением разрыва между богатыми и бедными, создает социальную напряженность. Вместе с тем модернизация учреждений социальной сферы, в частности медицины, образования, культуры, спорта, является положительным фактором. Положительное влияние также имеют увеличение уровня социальных выплат при рождении детей и предоставление государством льготных кредитов на приобретение недвижимости. Функционирование существующих программ, на наш взгляд, является недостаточным. Значительное количество граждан работает за рубежом, поскольку уровень доходов, которые можно получить в Украине, является неудовлетворительным. Низкий уровень заработной платы государственных служащих, в том числе тех, которые имеют прямое отношение к функционированию рынка недвижимости на местах, негативно влияет на состояние служащих и эффективность выполнения властных полномочий. Основной социальной проблемой остаётся высокий уровень восприятия коррупции гражданами и коррумпированность органов власти и социальной сферы [6]. Итак, как мы видим, состояние социального развития взаимосвязано и чувствительно к экономическому состоянию государства и общества. Таким образом, при формировании концептуальных подходов к развитию рынка недвижимости стоит учесть состояние социума и выработать действенные пути, стимулирующие развитие рынка недвижимости и способствующие решению социальных проблем общества.

Технологии. Технологическое развитие общества является очень стремительным, новейшие технологии присущи всем сферам общественной жизни, развивается глобальная информационная система. Развитие новейших технологий и их внедрение в общественную жизнь несет с собой как положительные, так и негативные последствия. Поэтому при выработке концептуальных подходов к развитию рынка недвижимости следует учитывать и новейшие технологии, которые охватывают деятельность человека в повседневной жизни и новейшие технологии производства, в том числе в тех сферах, которые имеют непосредственное отношение к сегментам рынка недвижимости. Вместе с тем основным, на наш взгляд, является обеспечение устойчивого развития территорий и снижение негативного воздействия технологий на экологию планеты и окружающую природную среду. Так, сохранение экологии и снижение негативных выбросов в окружающую среду способствуют не только уменьшению ценных земель и земель рекреационного назначения, но и влияют в первую очередь на состояние и здоровье человека. В итоге технологическая составляющая может способствовать развитию рынка недвижимости, а может и негативно влиять на эти процессы. В связи с этим нужно максимально увеличить позитивное влияние и снизить негативные последствия от развития и применения новейших технологий.

Таким образом, внешняя среда влияет на развитие рынка недвижимости и играет ключевую роль в предпосылках развития. Существуют как положительные, так и отрицательные факторы, влияющие как на дальнейшие развитие рынка, так и на государственное регулирование этого сегмента экономики. На данный момент существуют благоприятные политические условия для развития рынка недвижимости: сформирована властная вертикаль, которая способна обеспечить эффективное реформирование экономики, в том числе внедрить меры, направленные на развитие рынка недвижимости и привлечение инвестиций, а также определён европейский вектор внешней политики Украины. Экономическое и со-

циальное состояние общества требует от государства принятия мер и предложений по поддержанию существующих и созданию новых стимулирующих рынок недвижимости мероприятий, созданию прозрачных условий для инвестирования, внедрению эффективных путей экономического и социального развития. Современное состояние технологического развития должно быть оптимально применено к развитию рынка недвижимости, вместе с тем целесообразным остается применение государством политики запретов и строгого контроля с повышением ответственности за вред, причинённый экологии и окружающей среде.

Наиболее угрожающим для развития рынка недвижимости является экономический фактор, так как наблюдается спад цен на недвижимость в Европейском союзе. Учитывая спад экономики, развитию рынка недвижимости на данном этапе будут способствовать механизмы государственного регулирования и стимулирования.

Для определения концептуальных подходов к государственному регулированию развития рынка недвижимости нами осуществлён SWOT-анализ факторов, влияющих на рынок недвижимости и возможность его развития. По результатам проведенного анализа приоритетным является развитие правового и административно-организационного направлений. Вместе с тем следует учесть и другие не менее важные направления — информационное и финансовое.

Далее сформулируем проблемы, на решение которых должны быть направлены концептуальные направления развития рынка недвижимости. Рынок недвижимости в Украине развивается быстрыми темпами, внедрение экономических реформ позволило усовершенствовать систему государственного регулирования рынка. Вместе с тем рыночный механизм пока недостаточно действен в плане улучшения темпов развития рынка и увеличения темпов строительства как жилой, так и коммерческой недвижимости. Государством недостаточно урегулирована процедура предоставления риэлторских услуг, имеет место ряд проблем в функционировании правового механизма государственного регулирования рынка, недостаточно развит административно-организационный механизм. Система налогообложения недвижимости и операций с нею подлежит пересмотру, имеются потери бюджета от уплаты налогов в полном объеме.

Кроме того, недостаточно эффективно работает механизм стимулирования создания жилой недвижимости, критерии участия в программах для подавляющего большинства граждан являются завышенными, низкий уровень мотивации служащих органов власти и местного самоуправления, имеющих отношение к реализации политики в сфере недвижимости и оказанию услуг для субъектов рынка, порождает коррупционные проявления. Имеют место рейдерские захваты недвижимости и мошенничество на рынке недвижимости, эти явления происходят благодаря ненадлежащему регулированию процессов на рынке. Передача части вспомогательных функций в сфере недвижимости лицам частного права и внедрение аккредитационной системы требуют текущего контроля за деятельностью этих организаций и жестких санкций за установленные нарушения нормативно-правовых актов и предоставление услуг ненадлежащего качества. Внедрение электронных баз данных реестров и кадастров требует обновления технического оборудования и создания надежной системы защиты баз данных для противодействия нарушениям в этой сфере. Отсутствие законного порядка продажи ценных земель, в том числе сельскохозяйственных, и наличие противоречий в законодательстве способствуют созданию теневых схем для манипуляций на рынке земли. На сегодня в Украине не определены основные принципы развития рынка недвижимости и его подсистемы государственного регулирования рынка.

В условиях функционирования трансграничных финансовых институтов и глобализации экономических процессов отсутствие четких действий относитель-

но развития рынка недвижимости может привести к переходу права собственности на естественную и искусственную недвижимость к иностранным финансовым элитам. Уже сейчас зарубежные финансовые учреждения занимают около 30% от действующих в Украине банков [18], которые, в свою очередь, владеют недвижимостью и залоговым имуществом. Часть стратегических объектов недвижимости находится в прямой или опосредованной собственности у иностранцев. Учитывая, что основным богатством украинского народа является земля, государство может стать более экономически зависимым от других государств мира.

Итак, отсутствие концептуальных подходов и стратегических направлений развития рынка недвижимости может способствовать повышению экономической опасности и угрозы экономической независимости Украины.

На основе вышеизложенного определяем оптимальный вариант решения проблем на основе сравнительного анализа возможных вариантов. На наш взгляд, возможны три варианта решения проблемы:

первый – оставить без изменений государственную политику в сфере регулирования и стимулирования развития рынка недвижимости, что обусловит сохранение существующей системы управления на рынке недвижимости, ненадлежащее состояние предоставления услуг на рынке недвижимости, будет способствовать рейдерству и мошенничеству в этой сфере, будет способствовать обострению экономических и социальных проблем в этом сегменте рынка;

второй – осуществить частичные изменения в системе государственного регулирования рынка недвижимости: усовершенствовать правовой и административно-организационный механизм государственного регулирования; постепенно увеличить финансирование из государственного бюджета мероприятий по совершенствованию государственного регулирования развития рынка недвижимости. Это позволит частично стабилизировать отношения на рынке недвижимости, но не обеспечит существенных сдвигов в развитии рынка, создании условий, стимулирующих развитие рынка недвижимости;

третий – разработать и утвердить Стратегию развития рынка недвижимости в Украине, которая даст возможность решить большинство проблем, сдерживающих дальнейшее развитие, а также создаст стабильные и действенные механизмы государственного регулирования рынка недвижимости, обеспечит создание равных условий для участников рынка, уменьшит уровень преступлений в сфере недвижимости, будет способствовать выходу из тени арендного сегмента рынка, совершенствованию экономических и правовых отношений собственности, стимулированию развития рынка недвижимости путем увеличения объектов недвижимости и улучшения доступности финансовых инструментов на приобретение недвижимости. Считаем третий вариант оптимальным для внедрения.

Далее определяем концептуальные подходы к стратегии развития рынка недвижимости в Украине. Так, решение проблем в сфере государственного регулирования рынка недвижимости должно происходить с помощью комплексного подхода по развитию правового, административно-организационного механизмов государственного регулирования рынка недвижимости с учетом финансового и информационного факторов, которые заключаются во внедрении комплекса мероприятий по улучшению механизмов государственного регулирования рынка недвижимости, в том числе правового, административно-организационного, финансового и информационного характера. Стоит также обязательно предусмотреть меры стимулирования развития рынка недвижимости.

В итоге переходим к формулировке стратегических целей, на достижение которых направлены концептуальные подходы развития.

1. Усовершенствовать рынок недвижимости путем создания прозрачных условий функционирования рынка недвижимости с помощью эффективного

государственного регулирования и развития рыночных механизмов.

2. Создать эффективную систему государственного регулирования развития рынка недвижимости путем улучшения механизмов государственного регулирования и совершенствования механизмов стимулирования развития рынка недвижимости.

3. Развитие правового механизма государственного регулирования рынка недвижимости путем внесения изменений в существующие правовые акты и принятия новых нормативно-правовых актов относительно регулирования деятельности по оказанию государственных услуг, предоставление вспомогательных услуг субъектами хозяйствования, контроль за которыми осуществляется государством, оказание риэлторских услуг, налогообложение недвижимости и сделок с ней, стимулирование развития рынка недвижимости, развитие инвестиционной привлекательности.

4. Улучшение процедуры оформления права собственности на недвижимость, на которую отсутствовали документы о собственности, за территориальными общинами, на территории которых они расположены.

5. Развитие административно-организационного механизма путем урегулирования действий должностных лиц, предоставляющих административные услуги на рынке недвижимости, нормирование услуг, оказываемых вспомогательными субъектами хозяйствования, введение системы контроля за предоставлением услуг на рынке недвижимости.

6. Снизить уровень рейдерских захватов недвижимости путем принятия соответствующих нормативно-правовых актов и функционирования органа по вопросам противодействия рейдерству.

7. Введение ответственности за нарушение действующих порядков в сфере предоставления услуг на рынке недвижимости.

8. Повышение ответственности за правонарушения в сфере охраны земель и вред, причинённый окружающей природной среде.

9. Повышение ответственности за неэффективное использование и содержание в неудовлетворительном состоянии объектов культурного наследия, повышение уровня ответственности за разрушение такой недвижимости.

10. Пересмотр системы налогообложения недвижимости и сделок с ней.

11. Внедрение мероприятий по защите электронных информационных систем с повышением уровня ответственности за несанкционированный доступ, изменение и распространение информации с реестровых и кадастровых систем.

12. Усовершенствование и создание государственных программ, с помощью которых осуществляется стимулирование рынка недвижимости.

13. Внедрение эффективных инструментов, направленных на привлечение инвестиций в недвижимость.

14. Развитие перспективных сегментов рынка недвижимости.

Реализация определенных целей, направленных на развитие рынка недвижимости с учетом внешних факторов, позволит решить проблемы, сдерживающие развитие рынка недвижимости, урегулировать противоречия в законодательстве, будет способствовать свободному развитию рынка и эффективному противодействию правонарушениям, а также снижению преступных проявлений и предупреждению других негативных последствий.

Библиографический список

1. Выступление Президента Украины на заседании Совета регионов: Пресс-служба Президента Украины Виктора Януковича от 25.12.2013. — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://president.gov.ua/news/26485.html

2. Дефицит бюджета вырос до 18,5 млрд. грн.: Интернет-портал Lb.ua от 27.06.2013 г. — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://economics.lb.ua/state/2013/06/27/209430_defitsit_byudzheta_viros_185_mlrd_grn.html

3. Динамика ВВП Украины худшая в СНГ: Интернет-портал Lb.ua от 23.05.2013. — [Электронный ресурс]. —

Режим доступа: http://economics.lb.ua/state/2013/05/23/201061_dinamika_vvp_ukraini_hudshaya_sng.html

4. ЕБРР ожидает снижение ВВП Украины в 2013 году на 0,5%: Интернет портал «Зеркало недели» от 10.05. 2013 г. — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://zn.ua/ECONOMICS/ebrr-ozhidaet-snizheniya-vvp-ukrainy-v-2013-godu-na-0-5-121953_.html

5. Концепция экономического развития Украины на 2008—2015 гг.: Фонд эффективное управление. Предыдущая версия для обсуждения от 09 апреля 2008 года. — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://www.dsaua.org/index.php?option=com_content&view=article&id=93:-2008-2015-&catid=36:2010-09-13-13-04-19&Itemid=70&lang=ru

6. Коррупция в Украине процветает на уровне Бангладеш, Конго и Сирии: Интернет-портал Gazeta.ua от 26.03.2013. — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://gazeta.ua/articles/dovidka/_korupciya-v-ukrajini-procvitaena-rivni-bangladesh-kongo-ta-siriji/489474

7. Перспективы экономики Украины в условиях глобальной макроэкономической нестабильности / Я.А. Жалило, Д.С. Покрышка, Я.В. Белинская, А.П. Павлюк [и др.]. — К.: НИСИ, 2013. — 120 с.

8. Приоритеты инвестиционной политики в контексте модернизации экономики Украины. — К.: НИСИ, 2013. — 48 с.

9. О внутреннем и внешнем положении Украины в 2013 году: ежегодное Послание Президента Украины Верховной Раде Украины. — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://www.president.gov.ua/docs/posl.pdf

10. О Стратегии экономического и социального развития Украины "Путем европейской интеграции" на 2004—2015 годы: Указ Президента Украины от 28.04.2004 г. № 493/2004. — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/493/2004

11. Программа экономических реформ на 2010—2014 годы «Богатое общество, конкурентоспособная экономика, эффективное государство»: Программа Президента Украины от 02 июня 2010 г. — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://www.president.gov.ua/documents/14581.html

12. Проект Концепции реформы местного самоуправления и территориальной организации власти в Украине, которые сейчас проходят процедуру обсуждения. — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://marganets-rada.dp.ua/konception.html

13. Проект Стратегии инновационного развития Украины на 2010—2020 годы в условиях глобализационных вызовов. — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://kno.rada.gov.ua/komosviti/doccatalog/document?id=48722

14. Об одобрении Концепции Государственной целевой экономической программы развития инвестиционной деятельности на 2011—2015 годы: распоряжение Кабинета Министров Украины от 29 сентября 2010 г. № 1900 г. — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1900-2010-%D1%80

15. Об одобрении Концепции Государственной целевой программы развития земельных отношений в Украине на период до 2020 года: распоряжение Кабинета Министров Украины от 17 июня 2009 г. № 743-р. — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/743-2009-%D1%80

16. Об одобрении Концепции реализации государственной политики нормативного обеспечения строительства в Украине на период до 2015 года: распоряжение Кабинета Министров Украины от 14 июля 2010 г. № 1436-р. — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1982-2010-%D1%80

17. Об одобрении Концепции создания национальной системы ипотечного кредитования: распоряжение Кабинета Министров Украины № 559-р от 10 августа 2004 года. — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/559-2004-%D1%80

18. Резонанс / Бюллетень материалов, подготовленных на базе анализа опера-

тивной информации электронных изданий/ Приложение к журналу «Украина: события, факты, комментарии» № 52 (16 июля 2013 г.). – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://archive.nbuv.gov.ua/siaz/Rezonans/rez52.pdf

19. Относительно приоритетных задач экономической политики Украины в 2012 году: Аналитическая записка Национального института стратегических исследований. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.niss.gov.ua/articles/727/

Bibliography

1. Ukrainian President's speech at the Council of Regions' meeting: Press Office of President of Ukraine Viktor Yanukovych of 25.12.2013 – [electronic resource]. – Available at: http://president.gov.ua/news/26485

2. The budget deficit rose to 18.5 billion UAH: Internet portal Lb.ua dated on 27.06.2013. – [electronic resource]. – Available at: http://economics.lb.ua/state/2013/06/27/209430_defitsit_byudzheta_viros_185_mlrd_grn.html

3. The dynamics of Ukraine's GDP is the worst in the CIS: Internet portal Lb.ua from 23.05.2013. – [Electronic resource]. – Available at: http://economics.lb.ua/state/2013/05/23/201061_dinamika_vvp_ukraini_hudshaya_sng.html

4. EBRD expects to reduce Ukraine's GDP in 2013 to 0.5%: the Internet portal "Mirror of the Week" from 10.05. 2013. – [electronic resource]. – Available at: http://zn.ua/ECONOMICS/ebrr-ozhidaet-snizheniya-vvp-ukrainy-v-2013-godu-na-0-5-121953_.html

5. Ukraine's Economic Development Agenda for 2008-2015: foundation for effective governance: preliminary version for the discussion, dated on 9 April 2008. – [Electronic resource]. – Available at: http://www.dsaua.org/index.php?option=com_content&view=article&id=93:-2008-2015-&catid=36:2010-09-13-13-04-19&Itemid=70&lang=ru

6. Corruption in Ukraine is booming at the level of Bangladesh, Congo, and Syria: the Internet portal Gazeta.ua from 26.03.2013. – [Electronic resource]. – Available at: http://gazeta.ua/articles/dovidka/_korupciya-v-ukrajini-procvitaena-rivni-bangladesh-kongo-ta-siriji/489474

7. Prospects for the economy of Ukraine in the context of global economic instability/ Y.A. Zhalilo, D.S. Pokryshka, Y.V. Belinskaya, A.P. Pavliuk. – Kyiv,: INRA, 2013. – 120 p.

8. Investment policy priorities in the context of the modernization of the Ukrainian economy. – Kyiv.: INRA, 2013. – 48 p.

9. On the internal and external situation of Ukraine in 2013: Annual Message of the President of Ukraine to the Verkhovna Rada of Ukraine. – [Elctronic resource]. – Available at: http://www.president.gov.ua/docs/posl.pdf

10. On the Strategy of economic and social development of Ukraine "Towards European integration", 2004-2015: the Decree of the President of Ukraine of 28.04.2004 № 493/2004. – [Electronic resource]. – Available at: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/493/2004

11. The economic reform program for 2010-2014 "Prosperous Society, Competitive Economy, Effective State": The program of the President of Ukraine, dated on 02 June 2010. – [Electronic resource]. – Available at: http://www.president.gov.ua/documents/14581.html

12. The Concept of the reform of local self-government and territorial organization of power in Ukraine, which now is under the discussion. – [Electronic resource]. – Available at: http://marganets-rada.dp.ua/konception.html

13. The Concept of the Innovation Development Strategy of Ukraine for 2010-2020 under the globalization challenges. – [Electronic resource]. – Available at: http://kno.rada.gov.ua/komosviti/doccatalog/document?id=48722

14. On approval of the Conception of the State Target Economic Program on development of investment activity for the 2011-2015: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine, dated on 29 September 2010, № 1900. – [Electronic resource]. – Available at: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1900-2010-% D1% 80

15. On approval of the Concept of the State Target Program of land relations development in Ukraine up to 2020: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine, dated on June 17, 2009 № 743-p. – [Electronic resource]. – Available at: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/743-2009-% D1% 80

16. On approval of the Conception of construction regulatory support state policy in Ukraine for the period up to 2015: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine, dated on July 14, 2010 № 1436. – [Electronic resource]. – Available at: http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1982-2010-% D1% 80

17. On approval of the Conception of a national system of mortgage lending: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine № 559-r, dated on August, 10, 2004. – [Electronic resource]. – Available at: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/559-2004-% D1% 80

18. Resonance / Bulletin of the materials prepared on the basis of the analysis of electronic publications' operational information / Supplement to the periodical edition "Ukraine: events, facts, comments» № 52 (July, the 16th, 2013). – [Electronic resource]. – Available at: http://archive.nbuv.gov.ua/siaz/Rezonans/rez52.пдф

19. On the priorities of the Ukrainian economic policy of in 2012: Analytical Report of the National Institute for Strategic Studies. – [Electronic resource]. – Available at: http://www.niss.gov.ua/articles/727/

Fesak S.A., e-mail: n.latynin@mail.ru
Classic Private University; postgraduate of department of Public administration and Cadastre (Ukraine, Zaporozhye)

CONCEPTUAL APPROACHES TO THE STRATEGY OF THE REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT IN UKRAINE

The effectiveness of strategic planning tool in the improvement of the economy and governance is substantiated in the paper. The conceptual approaches to the strategy of the real estate market development in Ukraine on the base of the analytical investigations are determined, the future prospects, the mission and the aims of the conception are also formulated. The problems which affect destructively to the development of the real estate market and the optimum variant of their decision in this sphere are suggested. According to the study results the conceptual approaches and the strategic goals aimed at the development of real estate market in Ukraine are determined by the author.

Key words: conceptual approaches, strategy, real estate development.