

5. Закревська Л. М. Наслідки глобалізації для економіки України та країн світу [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://dspace.nuft.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/17325/1/41.pdf>.

УДК 332,72

**Мельничук Софія Олександрівна**

*студентка 1 курсу*

*Східноєвропейського національного університету*

*імені Лесі Українки*

**Бондарець Іванна Олександрівна**

*студентка 6 курсу Східноєвропейського національного університету*

*імені Лесі Українки*

**Науковий керівник : Стрішенець О. М.**

*д.е.н., професор Східноєвропейського*

*національного університету імені Лесі Українки*

## **ІНСТИТУЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ**

На сьогоднішній день відбувається активний розвиток ринку нерухомості. Ринок нерухомості - це система взаємовідносин між юридичними і фізичними особами, метою якої є обмін прав на нерухомість або ж грошових коштів. Ринок нерухомості обслуговують: численні інститути, державні установи, ріелтори, оцінювачі, забудовники, фінансові установи і т. д.. Сучасний стан останнього відзеркалює всі проблеми економіки, адже він активно співпрацює з усіма видами ринку і впливає на них. Саме тому розвиток ринку нерухомості передбачає формування нового інституційного середовища. Разом з тим він є перспективною сферою інвестування. Інституціоналізація ринку нерухомості стає перспективним напрямом його об'єктивного розвитку, а саме тому й актуальним об'єктом теоретичного дослідження. Даною проблемою цікавилися такі вчені, як О. Амосов, С. Максимов, В. Рутгайзер, Є. Тарасевич, Л. Чубук [1; с.238].

Для того, щоб краще зрозуміти проблематику, звернемося до досвіду провідних країн. Одним з прикладів країн з ефективним функціонуванням ринку нерухомості є Швеція. У Швеції питання формування нерухомого майна регулюються Актом з формування нерухомості. Цей Акт регулює формування ринку нерухомості в будь-якому населеному пункті країни. Далі слід використати досвід Молдови. В цій республіці існує два закони: Положення про порядок формування об'єктів нерухомого майна від 29 січня 1999 року та Закон про формування об'єктів нерухомого майна від 28 жовтня 2004 року. Ці нормативні акти регулюють питання формування земельних ділянок і інших об'єктів нерухомості (будівель та споруд) [2; с.74]. Також слід перейняти досвід США. Вони приділили увагу інформаційній складовій інфраструктури ринку нерухомості. США створили найбільшу і найрозгалуженішу інформаційну систему, відому під назвою «мультиплекативна лістингова система»(МЛС).

Термін “мультиплікativна лістингова система” як постійна послуга Асоціації ріелторів США вперше згадується в 1907 р., хоча усний і неформальний мультилістинг бере свій початок ще в ХІХ ст. Ґрунтуючись на довірі один до одного й бажанні краще обслужити клієнтів, ріелтори обмінювалися між собою інформацією про об’єкти нерухомості, про заявки покупців і орендарів. Основна мета єдиної мультиплікativної лістингової системи – спрощення для споживачів процесу покупки або здачі в оренду нерухомості. Крім того, МЛС гарантує одержання гідної компенсації (комісійних) за інформаційні послуги, які брокери надають один одному; полегшує взаємодію між різними учасниками ринку; акумулює й поширює інформацію про об’єкти нерухомості, виставлені на продаж чи для оренди. З організаційної точки зору МЛС є системою, що об’єднує безліч приватних баз даних, які належать локальним асоціаціям ріелторів, побудованим за територіальним (у межах одного міста) або географічним принципом і пов’язаних взаємними угодами. У цій системі надається 90% інформації про об’єкти, що продаються.

Отже, важливу роль у створенні належних умов функціонування регіонального ринку нерухомості відіграє також формування системи управління нерухомістю, функціонування якої спрямоване на створення ключових елементів інфраструктури регіонального ринку, збільшення надходжень до місцевих бюджетів регіонів, проведення єдиної довгострокової політики в сфері управління майново-земельним комплексом регіонів країни [3; с.390].

Було б доцільно також прийняти Закон України „Про підприємницьку діяльність на ринку нерухомості” („Про ріелторську діяльність”). В цьому Законі необхідно прописати основні поняття, що пов’язані з ріелторською діяльністю, види ріелторської діяльності, учасників операцій на ринку нерухомості, а також розкрити питання навчання та сертифікації (атестації) ріелторів [4; с.332].

На мою думку, варто створити єдину інформаційну систему, яка забезпечить ухвалення більш обґрунтованих управлінських рішень у напрямі реалізації наступних задач: захист прав власності на нерухомість; визначення оцінки вартості нерухомого майна; реєстрацію обліку і звітності по здійсненню операцій з нерухомістю; контролю за стягуванням податків; обліку даних попиту і пропозиції на об’єкти при проектуванні та будівництві; захисті прав інвесторів тощо.

#### *Список використаної літератури*

1. І. В. Кривов'язюк, Н.Ю. Смолярчук // Регіональна економіка. - 2009. - № 1. с. 233-241.
2. Павлов Н. В. Інвестиційне забезпечення формування ринку нерухомості в Україні/ Н. В. Попов//Інвестиційно-інноваційні засади розвитку національної економіки в ринкових умовах. Видавництво «Карпатська вежа», с. 74-75
3. Стрішенець О. М. До питання про майбутнє ринкового фундаменталізму/ О. М. Стрішенець//Науковий вісник. Серія: економічні науки. Видавництво БОФУ, 2012-с. 386-391
4. Колесников К.В. Ліцензування ріелторської діяльності як засіб державного регулювання в Україні та за кордоном / К. В. Колесников // форум права. Електронне наукове фахове видання. - 2009. - №3. - с. 329-336