

The possibility and the extent, to which the key influence factors, predetermined by changeable social and economic conditions are taken into consideration, i.e. qualitative, spatial and technological properties, placement and legal restrictions and limitations for land plot usage have been defined. The improved formula for calculating the area of agricultural land plots to be exchanged, considering the quality of soil in accordance to the relative quality, the lowering of their quality in case of contamination, erosion, damage, agricultural land type, land improvements, configuration, folding, relief, ground water level, placement, land plot usage limitations and restrictions have been suggested. Technical data, characterizing influence factors for agricultural land plots exchange within the specified land massif have been determined and substantiated. Based on the provided preconditions, land plot area, equal to the given one, is calculated using the improved methodology. In accordance to the set above options, coefficients characterizing stoniness, complicated configuration, folding of limits and relief inclination are applied to the specified land plot.

Key words: *land exchange, peer land plots, peer exchange factors.*

Надійшла до редакції

26.06.2015

УДК 332.85 + 332.334.4:711.58

Ю.М. Чобану, канд. техн. наук, доцент
кафедри земельних ресурсів ВСП ІПО
Київський національний університет будівництва та архітектури

СТРУКТУРНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

На основі комплексного підходу до формування ринку житлової нерухомості розглянуто економічну, правову, адміністративну, містобудівну, земельну, інженерну, соціальну складові його інфраструктури як взаємопов'язані й взаємодоповнювані елементи єдиної, цілісної системи інститутів ринку житлової нерухомості. Відповідно до чинного законодавства структуровано об'єкти житлової нерухомості, які за різних обставин можуть бути об'єктами ринку житлової нерухомості. Запропоновано структурну модель функціонування ринку житлової нерухомості.

Ключові слова: *структурна модель; об'єкти; суб'єкти; інфраструктура ринку житлової нерухомості.*

Вступ. Ефективний розвиток та функціонування ринку нерухомості загалом та ринку житлової нерухомості зокрема залежить від його інфраструктури, яка формується відповідно до особливостей житлової нерухомості та прав на неї у контексті тієї чи іншої сфери діяльності.

Саме комплексний підхід до формування інфраструктури ринку житлової нерухомості може певним чином синхронізувати процеси його функціонування і сприяти їх найвищій ефективності.

У зв'язку із цим набуває актуальності комплексне дослідження елементів формування ринку житлової нерухомості, зокрема його об'єктів та суб'єктів як взаємопов'язаних й взаємодоповнюваних складових єдиної, цілісної системи.

Аналіз досліджень і публікацій. Завдання ринку нерухомості зумовлюють його специфічні функції, дослідженні в працях науковців В.А. Йолкіної, І.А. Єфіменко, А.О. Бойко, які, проте, стосуються здебільшого особливостей певного виду діяльності, зокрема ріелтерської, а також безпосередньо ринку комерційної нерухомості та джерел інформації для оцінювання ринку нерухомості.

Постановка завдання. Структурувати об'єкти житлової нерухомості, які за різних обставин можуть бути об'єктами ринку. На основі комплексного підходу до формування ринку житлової нерухомості розглянути економічну, правову, адміністративну, містобудівну, земельну, інженерну, соціальну складові його інфраструктури як взаємопов'язані й взаємодоповнювані елементи єдиної, цілісної системи інститутів ринку житлової нерухомості, на основі чого побудувати структурну модель функціонування ринку житлової нерухомості та його інфраструктури.

Основна частина. З метою визначення особливостей структури ринку житлової нерухомості потрібно дослідити особливості структури його суб'єкта та об'єкта. З цією метою виконано аналіз функцій, які можуть бути притаманні житловій нерухомості як соціальній категорії та як об'єкту ринку, що й стало поштовхом до розроблення функціональної моделі впливу житла на розвиток життєдіяльності людини (рис. 1).

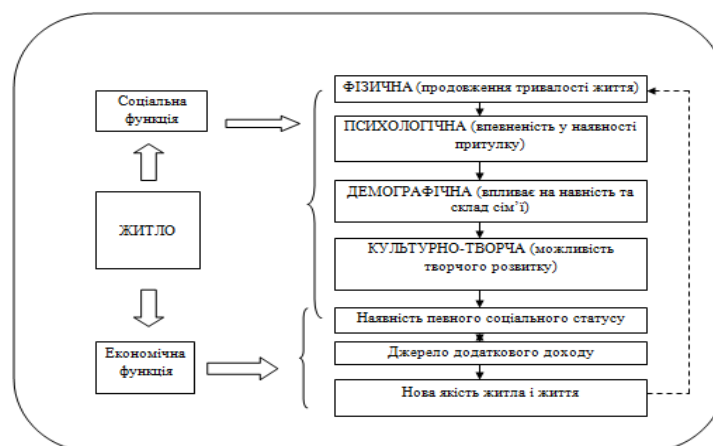


Рис.1. Функціональна модель впливу житла на розвиток життєдіяльності людини

Склад учасників ринку житлової нерухомості визначається процесами, які відбуваються на цьому ринку, зумовленими специфічними особливостями об'єктів житлової нерухомості та різноманіттям сфер діяльності, об'єктом яких може бути житлова нерухомість.

На підставі структурно-функціонального аналізу комплексно виділено інституції ринку житлової нерухомості. Суб'єкти ринку житлової нерухомості

укрупнено можна поділити на інституційних, котрі представляють інтереси держави і діють від її імені, та неінституційних учасників, що працюють на комерційній основі.

Ефективне регулювання фінансової діяльності на ринку житлової нерухомості забезпечують на рівні державної влади – уряд, Національний банк України, територіальні органи місцевого самоврядування, державні установи. Оціночна діяльність контролюється Наглядовою радою з питань оціночної діяльності Фонду державного майна України; виконання фіскальної функції забезпечують територіальні органи податкової служби; кредитування житла – Державна іпотечна установа, Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву; контроль за страхуванням житлової нерухомості та життям власників іпотечних житлових кредитів здійснює Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України, яка є держателем Єдиного державного реєстру страховиків (перестраховиків) України. Державне страхування представлене також державними і комерційними страховиками. Нині правонаступницею Держстраху СРСР в Україні є Національна акціонерна страхова компанія «Оранта», яка здійснює державні види обов'язкового страхування, зокрема страхування іпотеки. До неінституційних учасників належать інвестори (юридичні та фізичні особи), оціночні установи – суб'єкти підприємницької діяльності, що мають відповідні ліцензії, банки, кредитні організації, комерційні страхові компанії, а також особи, що є платниками податків.

Містобудівна функція суб'єктів ринку житлової нерухомості визначає всі етапи містобудівної діяльності і охоплює підфункції прогнозування, розвитку і планування територій під забудову, створення інженерної і транспортної інфраструктури для її обслуговування, проектування, будівництво, реконструкцію та реставрацію об'єктів житлової нерухомості. Землепорядна функція полягає у виконанні проектних і землепорядних робіт. Інституційними учасниками ринку за цією функцією є державні органи, органи місцевого самоврядування у сфері містобудування й архітектури, земельних ресурсів, а також комерційні учасники – будівельно-проектні організації, фірми-забудовники, інвестиційно-консалтингові фірми, інжинірингові організації, девелоперські організації, що мають ліцензії на проведення відповідної діяльності.

Правова функція покликана забезпечити повноцінний механізм обігу цивільно-правових угод. Виконують цю функцію інституційні учасники - Міністерство юстиції України, державні нотаріальні контори, до неінституційних належать приватні нотаріальні контори. Крім того, діяльність нотаріату характеризують такі поняття як територіальна та предметна компетенція. Територіальна компетенція пов'язана з розмежуванням кола дій між нотаріальними конторами відповідно до території її діяльності згідно зі статтею 41 [1].

Реєстраційна функція полягає в державній реєстрації прав на нерухоме майно – будівлі і споруди, земельні ділянки. Обліково-інвентаризаційна функція - в здійсненні обліку та інвентаризації об'єктів житлової нерухомості. Підприємствами комунальної власності, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, оцінку та облік нерухомості (крім земельних ділянок), є бюро технічної інвентаризації.

Інформаційно-посередницька функція є надзвичайно великою і слугує інтересам суб'єктів ринку для обміну товарами, послугами та інформацією. Посередниками на ринку є комерційні структури – фірми, що виконують посередницькі функції під час укладання цивільно-правових угод з нерухомістю, яка не переходить у їх власність. До учасників також можуть належати агентства нерухомості, ріелторські фірми, аналітичні центри тощо. Особливістю діяльності таких структур є те, що чіткого законодавства стосовно її здійснення на теперішній час немає.

Статистична функція суб'єктів ринку полягає в отриманні всебічної й об'єктивної статистичної інформації щодо ситуації у сфері житлової нерухомості в Україні та регіонах і забезпечення нею держави та суспільства. Інституційними структурами у цій сфері є Державний комітет статистики України, міські та обласні управління статистики, комерційними представниками – агентства нерухомості, ріелторські фірми, аналітичні центри тощо, що збирають та систематизують інформацію про ринок, зокрема про цінову ситуацію на ньому, аналізують її та продають як опрацьовану аналітичну інформацію з метою отримання прибутку.

Управлінсько-адміністративна функція означає організацію управління процесами, потрібними для повноцінного функціонування ринку житлової нерухомості. Виконують цю функцію лише інституційні суб'єкти.

Соціальна функція полягає в реалізації конституційного права на житло громадян шляхом покращення їх житлових умов, надання відповідних пільг, субсидій [2]. Забезпечення цієї функції відбувається частково інституційними суб'єктами ринку житлової нерухомості – Державною іпотечною установою, а також структурними підрозділами виконавчих комітетів міських рад – відділами обліку, розподілу та приватизації житлового фонду [3]. До неінституційних учасників належать будівельні компанії, девелопери, що частково виконують соціальну функцію, оскільки зобов'язані сплачувати кошти у вигляді пайових внесків на розвиток інженерної інфраструктури населеного пункту, а також шляхом надання частини квартир у новобудовах для задоволення соціальних потреб у житлі [4; 5].

Юридично-судова функція у сфері відносин з об'єктами житлової нерухомості забезпечує захист порушених прав, свобод чи інтересів фізичних, юридичних осіб або держави щодо житлової нерухомості, а також відповідність правовим нормам документів, позовів, рішень, ухвал тощо. До інституційних учасників, що виконують зазначену функцію, належать суди загальної юрисдикції та Конституційний Суд України, до неінституційних – приватні адвокати, адвокатські бюро, колегії, фірми, контори та інші адвокатські об'єднання.

Експлуатаційно-обслуговувальна функція полягає у здійсненні господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та перебування осіб у жилих і нежилых приміщеннях, будинках і спорудах відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил. Учасниками діяльності є Міністерство житлово-комунального господарства, житлово-експлуатаційні контори, територіальні житлові ремонтно-експлуатаційні об'єднання, а також житлово-ремонтно-експлуатаційні об'єднання на комерційній основі.

У сучасних умовах інституційно організованими суб'єктами сфери споживання нерухомості стають кондомініуми, що виникають через потребу у вирішенні суперечностей спільно-роздільного користування нерухомістю. Кожен вид власності має неоднакові можливості в управлінні й користуванні, але при цьому суб'єкти зацікавлені в ефективному привласненні з метою якнайкращого задоволення своїх потреб у житлі. Для ефективного розв'язання суперечностей кондомініуми створюють управлінські організації – сервісні фірми, що стають інститутом, суб'єкти якого професійно виконують свої функції, що дає їм переваги перед житлово-експлуатаційними конторами [6].

У сфері створення й розвитку нерухомості функціонують такі інституційно організовані суб'єкти, як девелопери, що беруть участь у процесі розвитку нерухомості, налагоджують координацію між усіма учасниками процесу девелопменту (інвестиційно-будівельного циклу), беруть на себе ризики реалізації проекту, несуть відповідальність перед окремими учасниками [7]. У сфері ринкового обороту діють оцінювачі, аналітики, іпотечні кредитори, страхувальники, ріелтери.

На підставі аналізу розроблено класифікацію суб'єктів ринку житлової нерухомості за тими функціями, які вони виконують для функціонування ринку житлової нерухомості (таблиця).

Таблиця

Класифікація суб'єктів ринку житлової нерухомості

№ п/п	Функція/ суб'єкти ринку	Інституційні (державні)	Неінституційні (недержавні)		
			Комунальні	Комерційні	
1	фінансова	інвестиційна	уряд, Нацбанк України, територіальні органи місцевого самоврядування, державні установи	комунальні підприємства	інвестори (юридичні, фізичні особи)
		оціночна	контролюється Наглядовою радою з питань оціночної діяльності Фонду державного майна України	комунальні підприємства	юридичні оціночні установи та фізичні особи
		фіскальна	уряд, територіальні органи податкової служби	-	юридичні, фізичні особи, що є власниками нерухомості
		кредитна	Державна іпотечна установа, Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву	комунальні банки	банки, кредитні організації
		страхова	Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України є держателем Єдиного державного реєстру страховиків (перестраховиків) України, державні страхові компанії	-	комерційні страхові компанії
2	містобудівельна та земле-впорядна	прогнозування розвитку і планування територій	Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (Мінрегіон України), місцеві органи містобудування й архітектури	-	-
		архітектурно-будівельна	Державна архітектурно-будівельна інспекція України та її територіальні органи	комунальні підприємства	архітектурно-будівельні компанії, майстерні, студії дизайну та архітектури, будівельно-проектні організації, фірми-забудовники, інвестиційно-консалтингові фірми, інжинірингові організації, девелопери
		земле-впорядна	територіальні органи Держземагенства	комунальні підприємства	будівельні та юридичні організації, девелопери та фізичні особи – СПД
		екологічна	Міністерство екології та природних ресурсів України; Міністерство охорони здоров'я України; державні підприємства	комунальні підприємства	-

№ п/п	Функція/ суб'єкти ринку	Інституційні (державні)	Неінституційні (недержавні)	
			Комунальні	Комерційні
3	правова	Міністерство юстиції України, державні нотаріальні контори	-	приватні нотаріальні контори
4	реєстраційна	територіальні органи Держгемагенства (для земельної ділянки) – державний кадастровий реєстратор, Міністерство юстиції України (Укрдержреєстр)	територіальні комунальні підприємства БТІ	-
5	обліково-інвентаризаційна	Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (БТІ підпорядковується в частині технічної інвентаризації об'єктів)	територіальні комунальні підприємства БТІ	-
6	інформаційно-посередницька	-	-	агентства нерухомості, ріелторські фірми, аналітичні центри тощо
7	статистична	Державний комітет статистики України, міські та обласні управління статистики	комунальні підприємства	
8	управлінсько-адміністративна	органи законодавчої та виконавчої влади, Державний комітет України з питань житлово-комунального господарства, Фонд державного майна України та ін. міністерства та відомства, міські та обласні органи виконавчої влади	-	-
9	юридично-судова	суди загальної юрисдикції та Конституційний Суд України	-	приватні адвокати, адвокатські бюро, колегії, фірми, контори та інші адвокатські об'єднання
10	соціальна	Державна іпотечна установа, відділи приватизації, структурні підрозділи виконавчих комітетів міських рад - відділи обліку, розподілу та приватизації житлового фонду	комунальні підприємства	будівельні компанії, девелопери тощо
11	експлуатаційно-обслуговувальна	Міністерство житлово-комунального господарства, житлово-експлуатаційні контори, територіальні житлові ремонтно-експлуатаційні об'єднання тощо	житлово-експлуатаційні контори	житлово-ремонтно-експлуатаційні об'єднання на комерційній основі, фізичні, юридичні особи, ОСББ, ЖБК

Об'єкти житла на ринку нерухомості характеризуються великою неоднорідністю та нерівнозначністю з погляду планувальних, правових й економічних характеристик. Відповідно до чинного законодавства об'єктом продажу на ринку житла може бути як частина квартири (приміщення), так і цілісний майновий комплекс.

У результаті дослідження чинного законодавства структуровано об'єкти житлової нерухомості, які за різних обставин можуть бути об'єктами ринку житлової нерухомості [2]. Усі об'єкти житла утворюють так званий житловий фонд [8]. Державна статистика визначає три види об'єктів житла: будинок, квартира, кімната. Кожен із зазначених об'єктів може бути самостійним об'єктом на ринку житлової нерухомості. Оскільки земельна ділянка з цільовим призначенням для будівництва й експлуатації житлового будинку опосередковано є базою для створення об'єкта житлової нерухомості, запропоновано вважати її базовою одиницею житлової нерухомості. Земельна ділянка може бути з поліпшеннями або без них [9]. Об'єкт житлової нерухомості може бути як об'єктом незавершеного будівництва [10], так і завершеного будівництва, тобто введеним в експлуатацію житловим об'єктом. До об'єктів житлової нерухомості належать житловий комплекс як єдиний комплекс нерухомого майна [11] та садиба [12].

До складу житлового комплексу, як і до складу садиби або котеджу, належить житловий будинок, різниця лише в поверховості, але як перший, так і останній також можуть бути об'єктами на ринку житлової нерухомості. Крім того, об'єкти

житлової нерухомості поділяють на такі типи: а) житлові будинки капітального типу, серед яких розрізняють житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирного типу різної поверховості; б) житловий будинок садибного типу; в) прибудова до житлового будинку; г) квартира; д) котедж; е) кімната у комунальній квартирі; ж) садовий будинок; з) дачний будинок [13]. На підставі аналізу розроблено структуру об'єктів ринку житлової нерухомості (рис. 2).

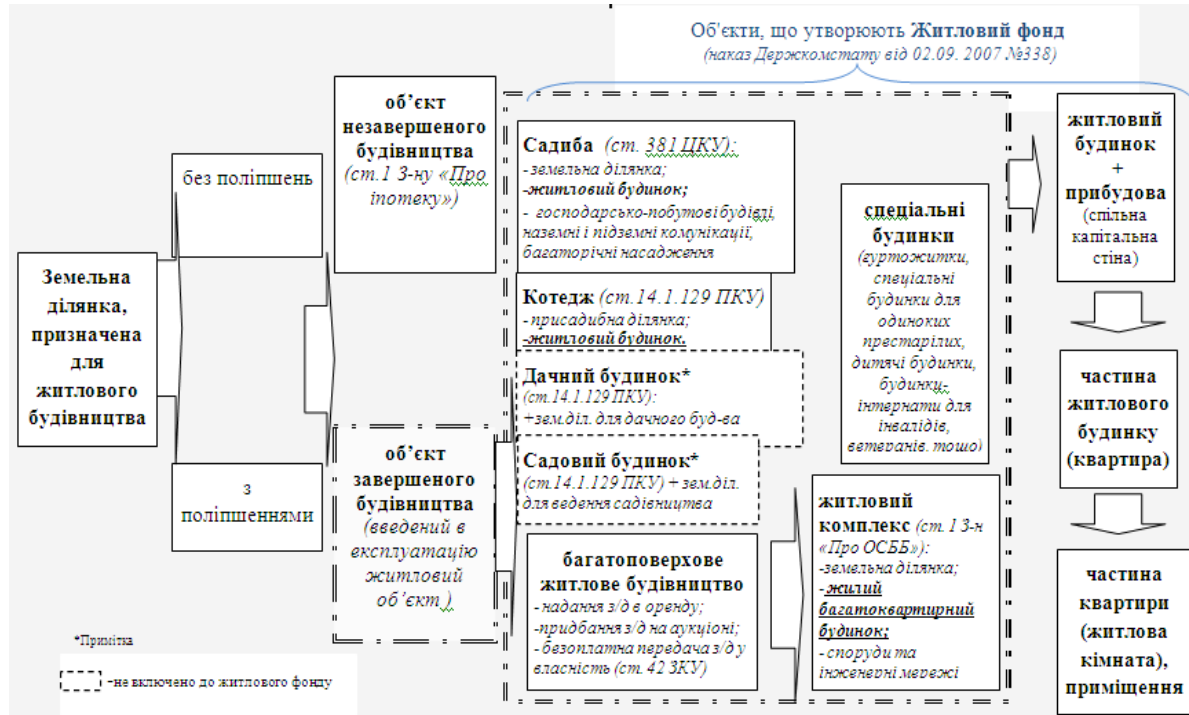


Рис. 2. Структура об'єктів ринку житлової нерухомості

Ринок є складним утворенням, що являє собою, з одного боку, сферу обміну, сукупність процесів купівлі-продажу, які здійснюють збалансування за рахунок цін, а з другого – забезпечує зв'язок між виробництвом і споживанням, безперервність процесу відтворень, його цілісність.

Для повноцінного, надійного функціонування ринку житлової нерухомості, обов'язковим є дотримання формальних і матеріальних гарантій власності й обігу, стабільності державної і місцевої політики щодо житлової, земельної та іншої нерухомості, формування ефективної системи просторового планування, ринкового обороту житлових об'єктів, тобто ринкові механізми не є самодостатніми і потребують організованого втручання як з боку учасників ринку житла, так і з боку держави.

На основі системного підходу організацію розглядають як систему в єдності частин, з яких вона складається, та зв'язків з її зовнішнім середовищем. Такий підхід дає змогу скласти цілісне уявлення про сутність управління. Об'єктом досліджень системного підходу є елементи внутрішнього та зовнішнього середовища організації. У пропонованому дослідженні до зовнішнього середовища віднесено фактори на державному та локальному рівнях, які мають суттєвий вплив як на розвиток ринку житла, так і на вирішення житлових проблем більшої частини населення. Усі чинники досліджено, узагальнено й об'єднано у дев'ять тематичних груп: політичні, нормативно-правові, економічні, адміністративні, соціально-демографічні, психологічні, екологічні, містобудівні та науково-технічні. До

внутрішнього середовища належать розглянуті вище суб'єкти ринку житла. Зовнішнє і внутрішнє середовище впливають на формування попиту та пропозиції, утворення ціни об'єкта житла, яка складається з собівартості будівництва, інвестиційного інтересу та земельної складової [2]. Зважаючи на це, запропоновано структурну модель функціонування ринку житлової нерухомості (рис.3).

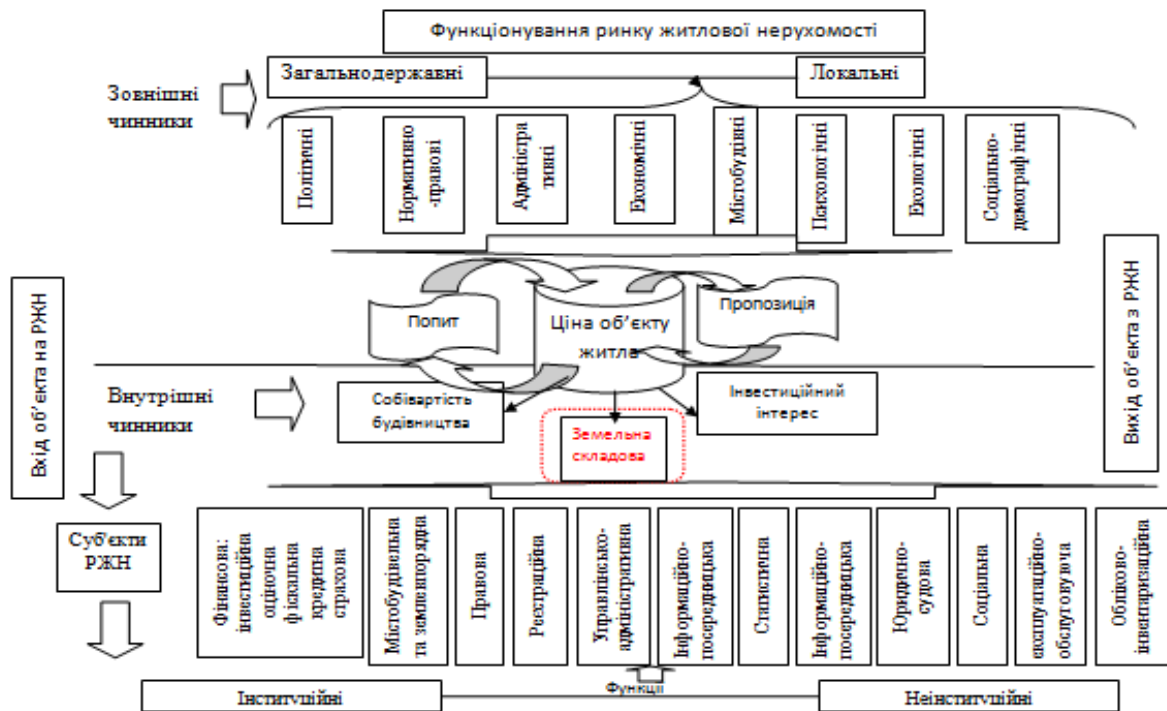


Рис. 3. Структурна модель функціонування системи ринку житлової нерухомості та його інфраструктури

Отже, ринок житлової нерухомості характеризує функціональне призначення нерухомості та охоплює об'єкти, суб'єкти, організаційну структуру, навколишнє середовище, джерела фінансування, які відображають ступінь соціально-економічного розвитку країни, її національні, географічні, кліматичні особливості, спосіб і якість життя населення.

Висновки. Діапазон правових характеристик на житлову нерухомість принципово відрізняється від інших сегментів ринку нерухомості і представлений державним, громадським, приватним фондами, а також житлово-будівельними кооперативами, фондом соціального призначення тощо. Специфічною особливістю об'єктів житлової нерухомості, яка виникла внаслідок приватизації, є той факт, що житловий будинок, квартири і допоміжні приміщення є власністю різних суб'єктів, що не відображено в правових категоріях. Водночас житлова нерухомість може бути об'єктом комерційного і некомерційного використання. Все це визначає і значно ускладнює структуру суб'єктів ринку. Виконане дослідження дає змогу запропонувати групування суб'єктів ринку житлової нерухомості за функціями, які вони виконують.

Зважаючи на те, що ринок житлової нерухомості як саморегульовальна в установленому правовому середовищі система складається з таких основних елементів, як попит, пропозиція, ціна, об'єкти та суб'єкти, зовнішнє та внутрішнє середовище, що забезпечує його функціонування, запропоновано структурну модель функціонування системи ринку житлової нерухомості та його інфраструктури.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України «Про нотаріат» – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.uazakon.com/documents/date_3q/pg_gmcoww/index.htm. – Назва з екрана.
2. Дорошенко Ю.М. Закономірності формування та розвитку ринку житлової нерухомості в Україні: дис...канд.техн.наук: 05.24.04 / Дорошенко Юлія Миколаївна. – К., 2012. – 160 с.
3. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» – Режим доступу: http://uazakon.com/documents/date_31/pg_gmgssa/index.htm. – Назва з екрана.
4. Закон України «Про планування і забудову територій» – Режим доступу: http://uazakon.com/documents/date_31/pg_gmgzxa/index.htm. – Назва з екрана.
5. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>. – Назва з екрана.
6. Єфіменко І.А. Інституціоналізація ринку нерухомості в трансформаційній економіці: дис..канд.екон.наук: 08.00.01/ Єфіменко Ірина Андріївна. – Харків, 2007. – 198с.
7. Reiser, Richard B., with Anne B. Frej. Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business. Second Edition. Washington, D.C.: ULI – the Urban Land Institute, 2003.
8. Інструкція щодо заповнення форми державного статистичного спостереження №1-житлофонд (річна) «Житловий фонд»: наказ Держкомстату України – Режим доступу: http://uazakon.com/documents/date_6k/pg_gvclsm.htm. – Назва з екрана.
9. Петраковська О.С. Методологія управління системою землекористування великих міст: дис..д-ра техн. наук: 05.24.04// Петраковська Ольга Сергіївна. – К., 2007. – 270 с.
10. Закон України «Про іпотеку» – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>. – Назва з екрана.
11. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> - Назва з екрана.
12. Цивільний Кодекс України – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-iv>. – Назва з екрана.
13. Податковий кодекс України – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>. – Назва з екрана.

REFERENCES

1. Zakon Ukrainy «Pro notariat» [The Low of Ukraine «On Notary»] (n.d.) zakon.rada.gov.ua. – Retrieved from:http://www.uazakon.com/documents/date3q/pg_gmcoww/index.htm [in Ukrainian].
2. Doroshenko J.M. (2012). Zakonomirnosti formuvannia ta rozvytku rynku zhytlovoi neruhomosti v Ukraini [Regularities of formation and development of residential real estate market in Ukraine]. *Candidate's thesis*. Sumy: SumSU [in Ukrainian].
3. Zakon Ukrainy «Pro mistseve samovriaduvannia v Ukraini» [The Low of Ukraine «On Local Self-Government in Ukraine»] (n.d.) zakon.rada.gov.ua. – Retrieved from: http://uazakon.com/documents/date_31/pg_gmgssa/index.htm [in Ukrainian].

4. Zakon Ukrainy «Pro planuvannia I zabudovu terytorii» [The Law of Ukraine «On Planning and Development of Territories»] (n.d.) *zakon.rada.gov.ua*. – Retrieved from: http://uazakon.com/documents/date_31/pg_gmgzxa/index.htm [in Ukrainian].
5. Zakon Ukrainy «Pro reguliuvannia mistobudivnoi diialnosti» [The Law of Ukraine «On Regulation of City Planning Activity»] (n.d.) *zakon.rada.gov.ua*. – Retrieved from: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> [in Ukrainian].
6. Yefimenko I.A. (2007) Instytutsionalizatsiia rynku neruhomosti v transformatsiinii ekonomitsi [Institutionalization of market of the real estate in the transformational economy]. *Candidate's thesis*. Sumy: SumSU [in Ukrainian].
7. Reiser Richard B. & Anne B. Frej. (2003) *Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business*. Second Edition. Washington, D.C.: ULI – the Urban Land Institute [in English].
8. Instruksiiia shchodo zapovnennia formu derzhavnogo statystychnogo sposterezhennia №1-zhytlofond (richna) «Zhytlovyi fond» [Instructions for completing the form state's statistical observations №1-housing stock (annual) «Housing Fund»] (n.d.) State Statistics Service of Ukraine. – Retrieved from: http://uazakon.com/documents/date_6k/pg_gvclsm.htm [in Ukrainian].
9. Petrakovska O.S. (2007) Metodologiiia upravlinnia systemou zemlekorystuvannia velykykh mist [The methodology of management of land use system at urban territory] *Doctor's thesis*. Sumy: SumSU [in Ukrainian].
10. Zakon Ukrainy «Pro ipoteku» [The Law of Ukraine «On Mortgage»] (n.d.) *zakon.rada.gov.ua*. – Retrieved from: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15> [in Ukrainian].
11. Zakon Ukrainy «Pro otsinku maina, mainovykh prav ta profesiinu otsinochnu diialnist v Ukraini» [The Law of Ukraine «On Appraisal of Property, Property Rights and Professional Appraisal Activity in Ukraine»] (n.d.) *zakon.rada.gov.ua*. – Retrieved from: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> [in Ukrainian].
12. Tsyvilniy kodeks Ukrainy [The Civil Code of Ukraine] (n.d.) *zakon.rada.gov.ua*. – Retrieved from: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-iv> [in Ukrainian].
13. Podatkovyi kodeks Ukrainy [Tax Code of Ukraine] (n.d.) *zakon.rada.gov.ua*. – Retrieved from: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> [in Ukrainian].

Ю.Н. Чобану

СТРУКТУРНАЯ МОДЕЛЬ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

На основании комплексного подхода к формированию рынка жилой недвижимости рассмотрено экономическую, правовую, административную, градостроительную, земельную, инженерную, социальную составляющие его инфраструктуры как взаимосвязанные и взаимодополняющие элементы единой, целостной системы институтов рынка жилой недвижимости. Согласно действующему законодательству структурированы объекты жилой недвижимости, которые могут выступать в разных обстоятельствах объектами

рынка жилой недвижимости. Предложено структурную модель функционирования рынка жилой недвижимости.

Ключевые слова: *структурная модель, объекты и субъекты рынка жилой недвижимости, инфраструктура рынка жилой недвижимости.*

Yu. Ciobanu

THE STRUCTURAL MODEL OF FUNCTIONING OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET

On the basis of a comprehensive approach to the formation of the real estate market is reviewed the economic, legal, administrative, urban planning, land, engineering, social components of its infrastructure, as interrelated and complementary elements of a single, integrated system of institution's residential real estate market. Under current law is structured objects of residential real estate, which can act in different circumstances, objects residential real estate market.

It was determined that the subjects of the real estate market represented a large number of institutional and non-institutional parties that agreed accordantly to their basic functions are combined in the following 11 groups.

Is reviewed the residential real estate market as a self-regulating in the established system of legal environment, which consists of the following elements: demand, supply, price, object and subject, external and internal environment that ensures its functioning. Proposed the structural model functioning of the residential real estate market.

It is established, what functions can be inherent residential real estate as a social category and as an object of the market, as a result is developed the functional model of the impact of property on the life of man.

Key words: *a structural model, objects and subjects of the real estate market, infrastructure of the real estate market.*

Надійшла до редакції

08.06.2015