

## ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СОТРУДНИЧЕСТВА МЕЖДУ СТРАНАМИ ЮГО-ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЫ В РАМКАХ ЧЕРНОМОРСКОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОТРУДНИЧЕСТВА И ГУАМ

рахунок інвестування в розвиток реального виробництва, створення і впровадження нових технологій, використання наукових знань та інформації. Навпаки, можна констатувати:

– попри позитивну протягом 2000–2008 рр. динаміку обсягу інвестицій в основний капітал та витрат на технологічні інновації у 2007 р. відбулось збільшення рівня зношеності основних засобів у промисловості (1999 – 49,6 %, 2007 – 59,3 %);

– відсутність необхідної соціально-економічної інфраструктури, яка б відповідала завданням зростання технологічної конкурентоспроможності до рівня найрозвинутіших країн світу;

– зменшення динаміки та обсягу інвестиційних вкладень з боку вітчизняних та іноземних інвесторів;

– збереження вкрай низького рівня реінвестування національної економіки, скорочення частки нематеріальних активів у структурі нерезидентного капіталу.

За таких обставин дуже важко йде становлення в Україні економіки знань, упровадження інновацій. Водночас відбувається швидке збільшення структурної позиції сфери послуг для обслуговування ринкових операцій – у торгівлі, фінансовому посередництві, транспорті та зв'язку, операціях з нерухомістю. Корені таких негативних явищ – у нестабільності українського інституційного середовища, незавершеності системних інституційних та ринкових перетворень як необхідної передумови для ефективного функціонування та динамічного розвитку національної економіки (зокрема, структури і захисту прав власності, механізмів державного регулювання, економічної інфраструктури, соціально-політичних та соціально-громадянських інститутів тощо).

### СПИСОК ДЖЕРЕЛ:

1. Грошово-кредитна статистика Національного банку України [Електронний ресурс]: <http://www.bank.gov.ua/Statist/index.htm>
2. Соціально-економічне становище України за 2009 рік [Електронний ресурс]: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
3. Даниленко А.А. Світові тенденції та особливості розвитку прямих іноземних інвестицій / А.А. Даниленко // Фінанси України. – 2009. – №4. – С.99-108.
4. Панфілова Т. Україна в глобальному торговельному та інвестиційному середовищі /Т. Панфілова // Економіка України. – 2009. – №6. – С.75-84.
5. Денисенко М.П. Основи інвестиційної діяльності / М.П. Денисенко. – К.: Алерта, 2003. -338 с.
6. Соціально-економічний стан України: наслідки для народу та держави: національна доповідь / за заг. ред. В. М. Гейця [та ін.]. -К.: НВЦ НБУВ, 2009. -687 с.

### РЕЗЮМЕ

Метою статті є дослідження інвестиційної діяльності в Україні як на мікро- так і на макрорівні у посткризовий період з метою формування головних принципів державної інвестиційної політики.

### РЕЗЮМЕ

Целью статьи является исследование инвестиционной деятельности в Украине как на микро- так и на макроуровне в посткризисный период с целью формирования принципов государственной инвестиционной политики.

### SUMMARY

The article studies the investment activities in Ukraine as the micro-and macro levels in post-crisis period in order to create the principles of public investment policy.

## ДОСЛІДЖЕННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНО-МАЙНОВИМИ ВІДНОСИНАМИ

**Сидорченко Т.Ф.**, к. е. н., докторант Інституту проблем ринку та економіко-екологічних досліджень Національної академії наук України

Головна мета державного управління земельно-майновими відносинами - організувати відтворення майнової власності, використовувати її ефективно, згідно з вимогами й умовами чергового етапу розвитку ринкової економіки, дотримуючись діючої системи управління. Остання включає механізми регулювання взаємних відносин між суб'єктами власності. Механізм управління в розглянутій сфері - це сукупність елементів, засобів, методів і інструментів взаємодії суб'єктів управління між собою й з іншими господарюючими суб'єктами при продажі, здачі в оренду, концесії

майнових об'єктів з урахуванням впливу (політичних, соціальних, макроекономічних, інституціональних факторів зовнішнього середовища).

Щоб об'єкти власності приносили найбільшу користь, важливим є стратегічне управління. Стратегічне управління виражається в діях, спрямованих на вилучення найбільших вигід з переваг суб'єкта управління й сприятливих зовнішніх і внутрішніх впливів. Стратегічне управління засноване на стратегічному плануванні. Планування дозволяє встановити бажаний стан об'єкта управління, поєднати сукупність величин керованих параметрів і головні цілі розвитку суб'єкта управління. Ідеальний процес стратегічного планування - це ряд повторюваних дій, що включають дослідження, аналіз, прийняття рішень і оцінку [1].

Система управління земельно-майновими відносинами створюється й працює для задоволення економічних і соціальних інтересів власників, орендарів, держави й суспільства. Вона прагне щонайкраще використовувати нерухоме майно як предмет споживання, реального й інвестиційного активів. Серед найбільш значущих завдань, від успішного розв'язку яких залежить ефективне функціонування системи управління державною майновою власністю, виділяють забезпечення:

- зростання вартості окремих об'єктів власності й земельно-майнових комплексів;
- максимального збільшення доходів власників від користування, володіння й розпорядження майновими активами які їм належать;
- збільшення обсягів і підвищення якості надаваних послуг покупцям і орендарям;
- взаємодії з органами державної влади;
- роз'яснення необхідності державної власності на ряд майнових активів і підтримки її привабливого вигляду в соціальних групах.

Робота системи управління власністю й взаємодія державних органів регламентовані законодавчими й нормативними правовими актами. Особливості суб'єктів державної власності й характер їх відносин з органами влади визначають основний зміст і механізми управління державною власністю. Останні вимагають наукового обґрунтування в напрямку перетворень структур і форм власності, вироблення методів ефективної організації й технології управління об'єктами й земельно-майновими комплексами як на державному так і на регіональному рівні. Відповідно необхідне й удосконалювання організаційних структур управління на державному й регіональному рівнях.

Вагомий внесок у розробку теорії й методики управління земельно-майновими відносинами здійснили: С. М. Волков, Д. І. Гнаткович, О.С. Дорош, М. Г. Лихогруд, Т. П. Магазинщиков, П. П. Маракулін, Л. Я. Новаковський, М. Г. Ступень, А. М. Третьак, М.А. Хвесик, А.Д. Юрченко та ін.

Метою даної статті є дослідження системи державного управління земельно-майновими відносинами.

Найважливішими принципами державного управління є комплексність і системність, що дозволяють (відповідно до головної мети розвитку економіки) забезпечувати загальну спрямованість і взаємодію елементів системи управління й усіх управлінських структур при органічній комбінації адміністративно-правових і економічних методів управління, а також використовувати єдиний критерій узагальнюючої оцінки дієвості управління.

Владні органи управління державною власністю виконують відносно відособлені функції, і кожна включає свої механізми, засоби й методи розв'язку власних завдань.

Система управління державною власністю складається із чотирьох пов'язаних сегментів: управління відносинами власності, функціонального, інституціонально-організаційного й економіко-правового механізмів управління [2].

У сегменті управління відносинами власності персоніфікується суб'єктний і об'єктний склад системи управління державною власністю. Власність економічно важлива лише при використанні. Наприклад, як об'єкт майнових відносин земельна ділянка або родовище корисних копалин стають власністю тільки при передачі їх у користування. У той же час органи влади, уповноважені від імені держави здійснювати права власності, не мають права за законом займатися господарською діяльністю. Наприклад, задіяти в цивільний оборот ділянку надр можна тільки, якщо є господарюючий суб'єкт (надрокористувач), який поряд з державою буде брати участь в управлінні надрами як об'єктом державної власності.

Функціональний сегмент управління власністю забезпечує загальні типові функції управління - аналіз, прогнозування, планування, облік (реєстрацію), оцінку, експертизу, контроль, нагляд. Особливість системи управління державною власністю - держава виступає і як приватний власник, і як основний інститут влади. Тому типові функції управління доповнюються новими, які умовно можна розділити на:

- регулятивні, що полягають у нормативній правовій регламентації управління власністю;

## ПРОБЛЕМИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СОТРУДНИЧЕСТВА МЕЖДУ СТРАНАМИ ЮГО-ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЫ В РАМКАХ ЧЕРНОМОРСКОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОТРУДНИЧЕСТВА И ГУАМ

- виконавчо-розпорядчі, спрямовані на виконання закріплених регулятивними функціями прав і обов'язків;

- контрольно-наглядові (перевірку відповідності регулятивним функціям реалізації виконавчо-розпорядчих функцій).

Зазначені функції втілюються в повноваженнях органів влади. Інституційно-організаційний сегмент - нерозривний зв'язок суб'єкта управління з функцією, встановленою для виконання. Кожній функції (регулятивній, виконавчо-розпорядчій, контрольно-наглядовій) властиві свої інституціональні (організаційні) утворення.

Основними завданнями контрольно-наглядових функцій є моніторинг і оцінка ефективності окремих елементів і всієї системи управління власністю на стадіях планування, реалізації, обліку й аналізу застосовуваних для контролю показників результатів функціонування цієї системи, виявлення труднощів і слабостей, установлення причин їх виникнення.

Сегмент економіко-правових механізмів управління власністю поєднує економічні механізми, які повинні в правовому полі змістовно наповнювати функціональний сегмент. Крім того, даний сегмент є основою дбайливого управління державною власністю. Від розробленості й обґрунтованості економічної моделі й механізмів управління залежить рівень якісної реалізації вищевказаних частин системи управління. У нього входять установлені в процесі нормативної правової регламентації механізми, зокрема, доступу до користування земельними ресурсами, оподаткування, рентних відносин, ціноутворення.

Робота системи управління державною власністю залежить від погоджених дій кожного з її сегментів, а їх результати потрібно використовувати при підготовці управлінських рішень і оцінки ефективності управління власністю.

У сфері земельно-майнових відносин застосовують адміністративно-правові й економічні методи управління.

В даний час переважають адміністративно-правові методи (сукупність організаційних і правових актів, і заходів впливу). З їхньою допомогою встановлюють, наприклад, правила, умови, вимоги й способи використання земель власниками й землекористувачами, регулюють відносини володіння, користування й розпорядження земельними ділянками й іншою нерухомістю. Організаційні заходи включають виконання державної земельної політики. Правові заходи включають елементи обов'язковості, владного примусу й втручання держави в регулювання земельно-майнових відносин здійсненням законодавчої, адміністративної й судової функцій (наприклад, відведення земель для державних і суспільних потреб) стосовно власників і користувачів земельних ділянок.

У ринкових умовах, використання земель і іншої нерухомості в господарських цілях не може бути досить ефективним при перевазі адміністративно-правових методів. Власники й користувачі нерухомості повинні мати право вільного вибору дій у рамках загальнообов'язкових норм і правил, тому адміністративно-правові методи управління повинні бути пов'язані з економічними методами й діяти спільно. Найважливіша частина економічних методів - ринкові регулятори, що прямо впливають на формування й роботу земельного ринку.

Інструментами державного управління земельно-майновими відносинами є законодавчо встановлені правила, норми й процедури, застосування яких є обов'язковим при формуванні, використанні й цивільному обороті земельних ділянок і пов'язаної з ними нерухомості, а також інформаційні технології й засоби їх реалізації. До таких інструментів належать, з одного боку, державний земельний і містобудівний кадастри, кадастрова оцінка й моніторинг земель, технічна інвентаризація й облік об'єктів нерухомості, державний контроль, територіальне й внутрішньогосподарське землевпорядкування, межування об'єктів і, з іншого боку, - розробка й реалізація державних цільових програм, планування й організація використання й охорони земель (у тому числі розмежування державної власності на землю, резервування земель, їх переведення з однієї категорії в іншу, зонування земель поселень, усіляке сприяння становленню цивілізованого ринку землі й іншої нерухомості).

Найважливішими механізмами державного управління земельно-майновими відносинами є фіскальні - стягнення земельного податку й орендної плати. Вони близькі за економічною сутністю, оскільки їхня мета вилучення частини створюваної земельною ділянкою природної ренти в дохід держави або регіону.

Підвищення ефективності державного управління земельно-майновими відносинами залежить від раціонального розподілу повноважень і взаємодії міждержавними і регіональними органами влади при управлінні об'єктами власності, яке зараз здійснюється в багатьох випадках спільно.

**ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СОТРУДНИЧЕСТВА МЕЖДУ СТРАНАМИ ЮГО-ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЫ В РАМКАХ ЧЕРНОМОРСКОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОТРУДНИЧЕСТВА И ГУАМ**

Основними проблемами державного управління земельно-майновими відносинами в є:

- формування державного науково-технічного майнового комплексу відповідно до вимог стійкого соціально-економічного розвитку країни, її національної безпеки й бюджетних можливостей;

- підвищення ефективності використання державної власності за допомогою законодавчого регулювання, формування і прийняття цілеспрямованих управлінських рішень;

Основними напрямками єдиної державної політики в сфері управління земельно-майновими відносинами є: підготовка й реалізація законодавчих і нормативних правових актів, удосконалювання структури й механізмів державного управління, стимулювання ринку нерухомості, реформування системи майнових платежів, інституціональні перетворення інфраструктури земельної й іншої нерухомості. Державне управління повинне створити сприятливий економічний клімат для діяльності всіх учасників ринку землі й іншої нерухомості. Для цього слід забезпечити:

- інвестиційно-орієнтовані умови ефективного обороту нерухомості;
- конкуренцію на ринку послуг з формування земельних ділянок і інших об'єктів нерухомості, їх перетворення в повноцінні фінансові активи;
- розвиток іпотечного кредитування;
- податкове стимулювання інвестицій у нерухомість;
- зниження трансакційних витрат при проведенні операцій із земельними ділянками й іншою нерухомістю.

Удосконалювання системи управління земельно-майновими відносинами передбачає постійне поліпшення законодавчої бази в частині прав майнової власності, приведення у відповідність правових і економічних сторін відносин власності. Це викликано тим, що зміну умов здійснення господарської діяльності повинна супроводжувати відповідна зміна законодавчої бази, прийняття нормативних правових актів, що встановлюють особливості й границі формування нових прав власності господарюючих суб'єктів.

Одним з основних інструментів державного регулювання економіки в цей час має стати програмно-цільовою метод планування й управління. Широке застосування програмно-цільового методу виправдане. Його давно й ефективно використовують у США, Англії, Німеччині. Необхідність розробки Державних цільових програм (ДЦП) обумовлена значимістю поставлених у них завдань і можливістю їх ефективного розв'язку на основі програмно-цільового підходу. Міжвідомчу координацію дій виконавців програми, контроль над ходом її виконання й витратою фінансових коштів, а також коректування окремих заходів повинен виконувати спеціально створений єдиний орган управління ДЦП.

При програмно-цільовому плануванні й управлінні сукупністю складних і різнохарактерних об'єктів земельно-майнової власності на основі ДЦП можна обрати повну суму їх зв'язків у внутрішньому й зовнішньому середовищі, установити непрямі впливи їх структурних складових на результати. Розробка й реалізація ДЦП з управління земельно-майновою власністю дозволить виявити, обґрунтувати й запропонувати шляхи вирішення правових і організаційно-економічних завдань у сфері управління земельно-майновими відносинами, поєднати їх зі стратегічними цілями розвитку країни.

При реалізації програмно-цільового підходу до управління державною власністю необхідне:

- усвідомлення державою об'єктивно обумовлених цілей управління державною власністю в цілому й стосовно до кожного об'єкта (групи об'єктів), фіксація їх у нормативних правових актах;
- визначення способів досягнення цілей стосовно кожного об'єкта власності залученими до управління менеджерами, які відповідають за досягнення запланованого результату і якість управління [3].

Головну мету ДЦП управління земельно-майновою власністю можна сформулювати так: створення правових і організаційно-економічних механізмів найбільш ефективного використання державної земельно-майнової власності для забезпечення стійкого соціально-економічного розвитку країни в умовах конкурентоспроможного ринкового господарства, підвищення добробуту й поліпшення здоров'я громадян, збереження й поліпшення навколишнього природного середовища.

Важливе значення для підвищення ефективності управління земельно-майновими відносинами набуває використання сучасних механізмів і методів управління. Серед них найбільш перспективні:

- система, що опирається на принципи створення конкурентного середовища при розподілі й виконанні державних замовлень;
- механізми концесії, що дозволяють забезпечити надходження доходів у державний і регіональний бюджети й інвестиції в розвиток об'єктів державної власності;

## ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СОТРУДНИЧЕСТВА МЕЖДУ СТРАНАМИ ЮГО-ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЫ В РАМКАХ ЧЕРНОМОРСКОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОТРУДНИЧЕСТВА И ГУАМ

- використання державного майна як високонадійних об'єктів забезпечення можливих зовнішніх кредитів і реальної майнової бази при створенні економічно ефективних довгострокових інвестиційно-позикових систем;
- розвиток аукціонних механізмів у процедурах продажу й здачі в оренду об'єктів державної власності;
- державно-приватне партнерство в сфері надання послуг населенню, раніше надаваних переважно об'єктами державного сектору;
- приватизація державного майна на основі дозвільних процедур для раніше монополізованих державою сфер діяльності, заохочення конкуренції в управлінській сфері;
- розвиток інформаційно-аналітичної бази управління земельно-майновими відносинами, яка повинна забезпечувати моніторинг стану і якості використання об'єктів нерухомості, статистику цін і очікуваних змін кон'юнктури на ринку землі й іншої нерухомості, інвестиційних потоків, ходу реалізованих цільових програм;
- підвищення кваліфікації працівників на всіх рівнях управління для їхньої своєчасної і якісної підготовки до використання сучасних механізмів, методів і інформаційно-аналітичної бази управління.

Очікуване підвищення ефективності управління земельно-майновими відносинами при постійному коректуванні законодавства й нормативної правової бази цілях, що змінюються, економічного розвитку, необхідності реалізації чергових соціальних програм неможливо без достатньої кількості досвідчених висококваліфікованих фахівців. Їхню підготовку й підвищення кваліфікації слід проводити постійно в рамках єдиної кадрової політики, урахувавши регіональні й галузеві особливості суб'єктів і об'єктів управління.

### СПИСОК ДЖЕРЕЛ:

1. Эффективность государственного управления: Пер. с англ.; общая редакция С.А. Батчикова и С.Ю. Глазьева. М.: Изд. АО «Консалтбанкир», 1998. С. 678.
2. Кошкин Л.И., Соловьев М.М., Кимельман С.А. Земельно-имущественные отношения и недропользование: основы управления. – М.: ВШПП. 2006. С. 128.
3. Половинкин П.Д., Савченко А.В. Основы управления государственной собственностью в России: проблемы теории и практики. – М.: ЗАО «Издательство экономика». 2000. С. 252.

### РЕЗЮМЕ

Розглянуто систему державного управління земельно-майновими відносинами, її інструменти та механізми. Надано рекомендації щодо підвищення ефективності управління земельно-майновими відносинами.

**Ключові слова:** земля, державне управління, земельно-майнові відносини, управління земельно-майновою власністю.

### РЕЗЮМЕ

Рассмотрена система государственного управления земельно-имущественными отношениями, её инструменты и механизмы. Поданы рекомендации относительно повышения эффективности управления земельно-имущественными отношениями.

**Ключевые слова:** земля, государственное управление, земельно-имущественные отношения, управление земельно-имущественной собственностью.

### SUMMARY

The system of state administration is considered by earth-property relations, her instruments and mechanisms. Given to recommendation in relation to the increase of effectiveness management earth-property relations.

**Keywords:** land, state administration, earth-property relations, management earth-property property.