

ПРАВОВІ ЗАСАДИ ТА НОРМАТИВНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ КОНКУРЕНЦІЇ НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

LEGAL FRAMEWORK AND REGULATORY SUPPORT FOR COMPETITION IN THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET

Метою суб'єктів господарювання у процесі їх діяльності є організація та забезпечення для себе найвигідніших умов для перебування на ринку, що своєю чергою сприяє загостренню конкурентної боротьби на ринку. Як наслідок, з боку учасників ринку житлової нерухомості з'являються факти зловживання своїм ситуативним становищем. У даній роботі визначено напрями державного регулювання, правові засади та нормативне забезпечення конкуренції на ринку житлової нерухомості в країні, а також запропоновано шляхи їх покращення.

Ключові слова: нормативне забезпечення, конкуренція, житлова нерухомість, нерухоме майно, державне регулювання, ринок житлової нерухомості, правові засади регулювання.

В данной работе определены направления государственного регулирования, правовые основы и нормативное обеспечение конкуренции на рынке жилой недвижимости в стране, а также предложены пути их улучшения.

Ключевые слова: нормативное обеспечение, конкуренция, жилая недвижимость, недвижимость, рынок жилой недвижимости, государственное регулирование, правовые основы регулирования.

The purpose of business entities in the process of their activities is to organize and provide for themselves the most favourable conditions for staying on the market, which in turn contributes to aggravation of competitive struggle in the market. As a result, on the part of the market participants of the residential real estate, there are facts of abuse of their situational situation. In this paper, the directions of state regulation, legal principles, and regulatory support for competition in the residential real estate market in the country are determined, as well as ways for improving them.

Key words: regulatory support, competition, residential real estate, real estate, state regulation, residential real estate market, legal regulation principles.

УДК 332.871

Павлов К.В.

докторант, кандидат економічних наук, доцент
Східноєвропейський національний університет
імені Лесі Українки (м. Луцьк)

Целью субъектов хозяйствования в процессе их деятельности является организация и обеспечение выгодных для себя условий для пребывания на рынке, что в свою очередь способствует обострению конкурентной борьбы на рынке. Как следствие, со стороны участников рынка жилой недвижимости появляются факты злоупотребления своим ситуативным положением.

Постановка проблеми. На кожному етапі своєї діяльності суб'єкти господарювання ставлять собі за мету забезпечення найбільш сприятливих умов для участі на ринку, чим створюють підстави для загострення конкурентних відносин. Як наслідок, з'являються прояви зловживання ситуативними можливостями учасників ринку. З метою забезпечення прозорих передумов ринкових взаємовідносин, захисту інтересів усіх учасників ринку житлової нерухомості завданням держави є створення належної нормативної та правової основ.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання забезпечення державного регулювання конкуренції на сьогодні є досить актуальним, особливо якщо стосується нерухомості. Суттєвий внесок у дослідження питань конкурентних відносин відображено у працях: О. Безум, В. Беяневича, З. Борисенка, В. Журика, Н. Корча, В. Кулішенко, В. Мороза, К. Тот'єва, Н. Трегубець, Р. Фатхутдінова, А. Юданова тощо. Особливо вагомий внесок у розвиток конкуренції було здійснено М. Портером та І. Кирцнером. Разом з тим, незважаючи на суттєвий доробок вчених, проблему регулювання конкуренції на ринку житлової нерухомості досліджено не в повній мірі.

Постановка завдання. Метою статті є дослідження правових засад та нормативного забезпечення конкуренції на ринку житлової нерухомості в державі, а також виявлення в ньому недоліків.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Відповідно до законодавства України у зміст поняття «конкуренція» покладено процес змагання між господарюючими суб'єктами. Кінцевою метою чого є здобуття шляхом особистих досягнень над іншими господарюючими суб'єктами переваг. Як наслідок, споживачі здобувають право обрання між кількома виробниками або продавцями продукції, а окремо визначений господарюючий суб'єкт буде позбавлений можливості визначення правил та умов, за яких здійснюватиметься товарооборот на певному ринку.

На сьогодні конкурентні відносини в нашій державі є регульованими. Процес їх регулювання полягає в розробці своєрідного балансу між силами, що конкурують та тими, що їх регулюють. Державне регулювання конкуренції на ринку житлової нерухомості забезпечується шляхом здійснення законодавчого та нормативного контролю щодо дотримання визначених правил функціонування та організації взаємовідносин між учасниками ринку. А також шляхом здійснення вибіркового моніторингу органами місцевої виконавчої влади.

У відповідності до законодавства України антиконкурентним узгодженням щодо подальших дій господарюючих суб'єктів є факт змови та укладання господарюючими суб'єктами угод, прийняття об'єднаних рішень та інша форма взаємоузгодженої поведінки господарюючих суб'єктів. Узгодженими

діями також рахуються організація та створення господарюючого суб'єкта, з метою чи наслідком якого є регулювання конкурентної поведінки та відносин між існуючими господарюючими суб'єктами, якими було створено значний господарюючий суб'єкт, або між ними чи новоствореним суб'єктом.

Суб'єкти, або певні особи, що здійснюють, або мають наміри здійснити взаємоузгоджені дії – учасники узгоджених дій. Дії, що є взаємоузгодженими і призводять до недопущення усунення конкуренції та суперечать ознакам чесної конкуренції – узгоджені антиконкурентні дії, а саме: цілеспрямоване спотворення результатів конкурсів, тендерів та торгівлі; здійснення заходів, що сприяють розподілу потенційних споживачів товарів та послуг за асортиментом продукції, обсягом її реалізації, територіальним принципом; вплив на процес ціноутворення; усунення з окремих ринків або обмеження до них доступу іншим учасникам; здійснення заходів щодо обмеження об'ємів виробництва, ринків товарів, інвестицій, техніко-економічному розвитку; здійснення заходів, що суттєво обмежують конкурентоспроможність інших господарюючих суб'єктів ринкових відносин без обґрунтованих на те причин; застосування різних умов до рівнозначних угод з іншими господарюючими суб'єктами з метою поставлення їх в невідгідне становище; організація та укладання угод за умови прийняття іншими господарюючими суб'єктами додаткових або не вигідних зобов'язань [10].

В Україні на законодавчому рівні визначено обмеження щодо недопущення монополізму та шляхи дотримання правил добросовісної конкуренції між учасниками взаємовідносин на ринку житлової нерухомості [3].

Зазначимо, що на сьогодні не лише в нашій країні, а й у світовій практиці мають місце факти недотримання, часткового або повного ігнорування законодавства антимонопольного спрямування. Спричинене це відсутністю чітких формулювань у змісті існуючих нормативних та правових документів та «формальною» діяльністю органів, що забезпечують регулювання конкуренції на ринках нерухомості.

У світі у державах зі сформованою ринковою економікою та у тих, що знаходяться на шляху її формування помічається тенденція до збільшення рівня державної підтримки щодо регулювання конкурентних сил шляхом зміни пріоритетів та економічних функцій держави. Насамперед, завданням є організація та створення сприятливого клімату для залучення інвестицій та стимулювання процесу капіталоутворення в приватному секторі, що можливо досягнути шляхом: реалізації кредитно-грошової та бюджетно-податкової політики; створення приватному сектору окремо визначених умов з метою сприяння розвитку рин-

кової діяльності; заохочення усіх сторін конкурентної боротьби; здійснення дерегуляційних заходів в окремих економічних галузях; проведення реформи управління компаній, що знаходяться в державній власності; створення нових законів, що регулювали б антимонопольну діяльність; здійснення ревізії існуючого законодавства та нормативних засад [6].

За умов сучасності процес ринкових відносин за своїм змістом передбачає створення рівних умов діяльності та конкурентних засад для учасників ринків нерухомості. Створення належної системи регулювання конкуренції можливе лише за умови наявності досконало розробленого антимонопольного законодавства та висококваліфікованої співпраці органів центральної влади держави та профільних органів.

На сьогодні в нашій державі має місце значна кількість монополістичних структур. Таке становище спричинене в першу чергу політикою спеціалізації та територіальної концентрації виробництва. Саме з цих причин в ЗУРСР «Про економічну самостійність України» від 3 серпня 1990 р. було визначено основні пріоритетні напрями та мету економічної самостійності України як окремої суверенної держави, механізм регулювання її економіки, господарювання і соціальної сфери, організацію грошової системи, кредитної та фінансово-бюджетної політики [1]. Верховна рада у своїй постанові про реалізацію даного законопроекту включила до законодавчих актів антимонопольне законодавство, що забезпечило б дію та виконання ЗУ «Про економічну самостійність України» [12].

Загалом, основу правового забезпечення процесу регулювання конкурентних відносин у державі покладено в Конституції України, а саме: у статті № 42 «Держава забезпечує захист конкуренції у підприємницькій діяльності. Не допускаються зловживання монополістичним становищем на ринку, неправомірне обмеження конкуренції та недобросовісна конкуренція. Види і межі монополії визначаються законом» [4].

Підґрунтям, що слугувало подальшою основою для розвитку законодавчої бази щодо регулювання конкурентних взаємовідносин між учасниками ринку в Україні, став Закон України «Про обмеження монополізму та недопущення недобросовісної конкуренції в підприємницькій діяльності» від 18.02.1992 року. У зміст його було покладено основні принципи регулювання конкурентних відносин, оскільки визначено правові основи щодо обмежень і попередження проявів монополізму, здійснення державного контролю за дотриманням норм антимонопольного законодавства та недопущення недобросовісної конкуренції в підприємницькій діяльності [3].

Наступним кроком Уряду був Закон України «Про обмеження монополізму та недопущення

недобросовісної конкуренції в підприємницькій діяльності», де чітко визначено, що монопольним становищем слід уважати таке, за умови якого ринкова частка п'яти найбільших підприємств становитиме більше 70% ринку; трьох підприємств – більше 50% ринку; одного виробника товарів чи послуг більше – 35% обсягу ринку [3].

Слід відзначити, що, відповідно до даного закону, лише у випадку наявності фактів зловживання на ринку монопольною владою їх можна класифікувати, як порушення чинного законодавства, оскільки саме монопольне становище не є підставою для визнання протиправними дій окремого суб'єкта господарювання. Сьогодні переважна більшість ринків у державі є неконкурентними, оскільки лише незначна кількість підприємств у ній є конкурентоспроможними. Спричинене таке становище, як наслідок, пануванням тіньової економіки в нашій державі.

Також важливим етапом був Закон України «Про антимонопольний комітет України» від 26 листопада 1993 року, зміст якого визначив становище комітету, його структурних підрозділів та посадових осіб. У свою чергу правила захисту споживачів та суб'єктів, що господарюють, від впливу нечесної конкуренції визначаються ЗУ «Про захист від недобросовісної конкуренції» від 7 червня 1996 року.

Зазначимо, що процес формування державної системи конкурентного законодавства пройшов ще ряд етапів, пов'язаних з прийняттям важливих нормативних документів, а саме: Постанова Верховної Ради України «Про Державну програму демонополізації економіки й розвитку конкуренції» (21.12.1993 р.); Указ Президента України від 21.03.1995 р. «Про створення Міжвідомчої комісії з питань демонополізації економіки» (до 2001 р.); Указ Президента України від 26.02.1999 р. № 219/99. «Про Основні напрями конкурентної політики на 1999-2000 роки та заходи щодо їх реалізації» Закон України «Про природні монополії» (20.04.2000 р.);

У свою чергу, з врахуванням досвіду роботи Антимонопольного комітету та досягнень світової правової й економічної думки у сфері конкурентного законодавства наступним суттєвим етапом у процесі становлення законодавчого підґрунтя щодо регулювання конкурентних відносин в Україні стало прийняття Закону України «Про захист економічної конкуренції» від 11 січня 2001 року [2]. Що створило нові механізми конкурентного захисту за рахунок суттєвого збільшення рівня відповідальності за його порушення. Даний закон став суттєвим правовим підсумком діяльності Антимонопольного Комітету України. Державна політика щодо заходів направлених на демонополізацію економіки та розвиток конкуренції стала одним з основних нормативних документів, які

забезпечили основу реформування економіки України. Завдяки її прийняттю та практичному застосуванню процес демонополізації став керованим державою.

Зазначимо, що в результаті набрання чинності ЗУ «Про захист економічної конкуренції» від 11 січня 2001 р. ЗУ «Про обмеження монополізму та недопущення недобросовісної конкуренції в підприємницькій діяльності» втратив свою чинність.

Після чого Президентом України було видано Указ № 381 від 26.12.2001 «Про основні напрями конкурентної політики на 2002-2004 рр.», в зміст якого було покладено мету, завдання та механізми реалізації конкурентної політики держави на сучасному етапі розвитку національної економіки [16].

Отже, у результаті уведення в дію вищезазначених актів, законодавство антимонопольної дії трансформувалося в законодавство, що захищає економічну конкуренцію. На даний час в Україні визначено нормативно-правові засади щодо обмеження монополізму, недопущення недобросовісної конкуренції у діяльності виробників товарів, послуг та здійснення державного контролю за його дотриманням.

З огляду на вищезазначене бачимо, що процес регулювання конкурентних відносин в Україні полягає в дотриманні оптимального балансу конкуренто-регулюючих та монопольних сил на ринках. Засобами ж, завдяки яким здійснюється вплив держави є нормативно-правове забезпечення щодо правил створення, функціонування, припинення діяльності підприємств та регулярний вибірковий контроль з боку виконавчої влади. Загалом процес реалізації законодавства щодо регулювання конкурентних відносин між учасниками ринку базується на таких основних принципах: повна відповідність чинному законодавству; публічність заходів щодо його реалізації; реалізація заходів щодо регулювання конкурентних відносин з врахуванням інтересів та особливостей інших економічних сфер; дотримання чіткого та послідовного здійснення заходів щодо реалізації плану регулювання конкурентних відносин; повна відповідність зовнішній політиці держави та міжнародним нормам і правилам; відповідність економічному становищу держави та врахування його особливостей; виявлення виробників товарів і послуг, що знаходяться в монопольному становищі на ринку; за умови виявлення фактів порушення антимонопольного законодавства прийняття рішень щодо їх припинення [5, 11].

Висновки з проведеного дослідження. Формування нормативно правової бази для регулювання будь-яких взаємовідносин є завжди складним та потребує приділення не аби якої уваги на всіх етапах його становлення. Процес регулювання взаємовідносин учасників ринку житлової нерухомого майна не є виключенням. На сьогодні

у сфері конкурентних відносин на ринку житлової нерухомості склалося становище, за умов якого можливий потенційний його розвиток. Але йому перешкоджають такі перепони, як об'єднання різних бізнес груп з органами влади та нерівні умови конкурентної гри між учасниками ринку. Причиною цього є непрозора система державного сприяння діяльності підприємств, система податкових пільг, непрозора діяльність дозвільної системи. Вищезазначені проблеми можливо вирішити завдяки таким заходам: суттєвому зменшенню кількості державних дозволів для здійснення підприємницької діяльності та спрощення процедури їх отримання; унеможливлення стягнення плати державним органам за здійснення будь-яких функцій, що пов'язані з дозвільною системою; максимальне скорочення кількості підприємств, що користуються податковими пільгами у будь-якому їх вияві; організація та запровадження загальнообов'язкових норм та правил щодо допомоги підприємствам з боку держави.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Закон України «Про економічну самостійність України» від 3 серпня 1990 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T014200.html.
2. Закон України “Про захист економічної конкуренції” [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2210-14>.
3. Закон України “Про обмеження монополізму та недопущення недобросовісної конкуренції в підприємницькій діяльності”. [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T213200.html.
4. Конституція України [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.
5. Марцин В.С. Конкуренція як засіб антимонопольного регулювання товарних ринків та місце в ньому держави // Економіка. Фінанси. Право. – 2007. – С. 3-8.
6. Основи економічної теорії: Навч. Посібник / Авт. кол.: В'ячеслав Алексєєв, Ольга Андрусь, Марина Вербицька та ін.; За заг.ред. Петра Круша, Валентини Депутат, Світлани Тульчинської. – К.: Каравела, 2007. – 447 с.
7. Павлов К.В. Формування конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості / К.В. Павлов // Збірник наукових праць «Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України» Механізм регулювання регіонального розвитку в Україні [зб. наук. пр.] / НАН України, Ін-т регіональних досліджень. – Львів, 2014. – Вип. 3(107), – С. 493-500.
8. Павлов К.В. Змістова характеристика функціонування регіональних ринків нерухомості / К.В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки: журнал / уклад. Любов Григорівна Ліпич, Мирослава Богданівна Кулинич. – Луцьк: Вежа-Друк, 2017. – № 1(9). – С. 102-109.

9. Павлов К.В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні. – Монографія. – Рівне: НУВГП, 2013. – 250 с.

10. Павлов К.В. Нормативно-правові основи конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / К.В. Павлов // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Економічні науки». Вип. 23, Ч. 2. – 2017. – С. 148-150.

11. Про Державну програму демонополізації економіки і розвитку конкуренції: постанова Верховної Ради України // Відомості Верховної Ради. – 1994. – № 9. – С. 221-244.

12. Саніахметова Н. Дискримінаційні зловживання монополієм (домінуючим) становищем суб'єкта господарювання на ринку // Підприємництво, господарство та право. – 2003. – № 2. – С. 3-5.

13. Стрішенець О.М. Економічна теорія: [навч. посібник для студ. вищ. навч. закл.] О.М. Стрішенець, Л.В. Єліссєєва, В.У. Ліщук. – Луцьк: СЛУ ім. Лесі Українки, 2014. – 200 с.

14. Стрішенець О.М. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / О.М. Стрішенець, К.В. Павлов // Науковий вісник ужгородського університету. Серія «Економіка». Збірник наукових праць. Випуск 1(47). Том 2 / Ужгород, 2016. – С. 35-38.

15. Стрішенець О.М. Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості / О.М. Стрішенець, К.В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки: журнал / уклад. Любов Григорівна Ліпич, Мирослава Богданівна Кулинич. – Луцьк: Вежа-Друк, 2017. – № 3(11). – С. 7-12.

16. Указ Президента України від 19.11.2001 р. № 1097/2001. «Про Основні напрями конкурентної політики на 2002-2004 рр.» // Офіційний вісник України. – 2001. – № 47. – Ст. 14.

17. Хоменко І. Особливості впливу транснаціональних корпорацій на конкурентне середовище в економіці // Підприємництво, господарство і право. – 2008. – № 2. – С. 159-162.

REFERENCES:

1. Zakon Ukrayiny «Pro ekonomichnu samostiynist' Ukrayiny» vid 3 serpnia 1990 r. [The Law of Ukraine «On Economic Independence of Ukraine» of August 3, 1990]. (n.d.). [search.ligazakon.ua](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T014200.html). Retrieved from http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T014200.html.
2. Zakon Ukrayiny “Pro zakhyst ekonomichnoyi konkurentsiyi” [Law of Ukraine «On Protection of Economic Competition»]. (n.d.). [zakon2.rada.gov.ua](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2210-14). Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2210-14>.
3. Zakon Ukrayiny “Pro obmezheniya monopolizmu ta nedopushchennya nedobrosovisnoyi konkurentsiyi v pidpryyemnyts'kiy diyal'nosti”. [Law of Ukraine «On limiting monopoly and preventing unfair competition in entrepreneurial activity»]. (n.d.). [search.ligazakon.ua](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T213200.html). Retrieved from http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T213200.html.
4. Konstytutsiya Ukrayiny [The Constitution of Ukraine]. (n.d.). [zakon0.rada.gov.ua](http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80). Retrieved from <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.

5. Martsyn V.S. (2013). Konkurentsia yak zasib antymonopol'noho rehulyuvannya tovarnykh rynkiv ta mistse v n'omu derzhavy [Competition as a means of antimonopoly regulation of commodity markets and the place in it state]. *Ekonomika. Finansy. Pravo – Economy. Finances. Right*, 3-8 [In Russian].
6. Alyeksyeyev V., Andrus' O., & Verbyts'ka. (2011). *Osnovy ekonomichnoyi teorii: Navch. Posibnyk* [Fundamentals of Economic Theory: Teaching. Manual]. Kyiv: Caravel [in Ukrainian].
7. Pavlov K.V. (2014). Formuvannya konkurentnykh vidnosyn na rehional'nykh rynkakh zhytlovyi nerukhomosti [Formation of competitive relations in the regional markets of residential real estate] *Zbirnyk naukovykh prats' «Sotsial'no-ekonomichni problemy suchasnoho periodu Ukrainy» Mekhanizm rehulyuvannya rehional'noho rozvytku v Ukraini* 3(107), 493-500 [in Ukrainian].
8. Pavlov K.V. (2017). Zmistova kharakterystyka funktsionuvannya rehional'nykh rynkiv nerukhomosti [Content characteristic of functioning of regional real estate markets]. *Ekonomichnyy chasopys Skhidnoyevropeys'koho natsional'noho universytetu imeni Lesi Ukrainky*, 1(9), 102-109 [in Ukrainian].
9. Pavlov K.V. (2017). Rehulyuvannya investytsiyno-zhytlovykh vidnosyn v Ukraini [Regulation of investment and housing relations in Ukraine]. Rivne: NUWM [in Ukrainian].
10. Pavlov K.V. (2017). Normatyvno-pravovi osnovy konkurentnykh vidnosyn na rehional'nykh rynkakh nerukhomosti [Regulatory and Legal Basis of Competitive Relations in Regional Real Estate Markets]. *Scientific Bulletin of Kherson State University. Series «Economic Sciences»*. Vol. 23, 2. 148-150. [in Ukrainian].
11. Pro Derzhavnu prohramu demonopolizatsiyi ekonomiky i rozvytku konkurentsii: postanova Verkhovnoyi Rady Ukrainy [About the State Program of Demonopolization of the Economy and Development of Competition: Resolution of the Verkhovna Rada of Ukraine]. (1994). *Bulletin of the Verkhovna Rada*.
12. Saniakhmetova N. (2003). Dyskryminatsiyni zlovzhyvannya monopol'nym (dominuyuchym) stanovyschem sub'yekta hospodaryuvannya na rynku [Discriminatory abuses of the monopoly (dominant) position of the business entity on the market]. *Pidpryyemnytstvo, hospodarstvo ta pravo – Entrepreneurship, economy and law*, 2, 3-5 [in Ukrainian].
13. Strizenets O.M., Eliseyeva L.V., Lischuk V.I. (2014). *Ekonomichna teoriya* [Economic theory]. Lutsk: ENUA [in Ukrainian].
14. Strizenets O.M., Pavlov K.V. (2016). Osoblyvosti konkurentnykh vidnosyn na rehional'nykh rynkakh nerukhomosti [Features of competitive relations in the regional real estate markets]. *Naukovyy visnyk uzhhorods'koho universytetu. Seriya «Ekonomika»*. *Zbirnyk naukovykh prats' 1(47)*, 35-38 [in Ukrainian].
15. Strizenets O.M., Pavlov K.V. (2017). Teoretychni aspekty konkurentsii na rehional'nykh rynkakh zhytlovyi nerukhomosti [Theoretical aspects of competition in the regional markets of residential real estate]. *Ekonomichnyy chasopys Skhidnoyevropeys'koho natsional'noho universytetu imeni Lesi Ukrainky: zhurnal – Economic Journal of the Lesi Ukrainki Eastern European National University: Journal*, Lutsk: Tower-Printing, 3(11). 7-12 [in Ukrainian].
16. Ukaz Prezydenta Ukrainy vid 19.11.2001 r. № 1097/2001. «Pro Osnovni napryamy konkurentnoyi polityky na 2002-2004. [Decree of the President of Ukraine dated 19.11.2001 No. 1097/2001. «On the Main Directions of Competition Policy for 2002-2004»]. *Ofitsiynyy visnyk Ukrainy – Official Bulletin of Ukraine*. 47. Art. 14.
17. Khomenko I. (2008). Osoblyvosti vplyvu transnatsional'nykh korporatsiyi na konkurentne seredovyshe v ekonomitsi [Features of Transnational Corporations' Impact on the Competitive Environment in the Economy]. *Pidpryyemnytstvo, hospodarstvo i pravo – Entrepreneurship, Economy and Law*, 2, 159-162 [in Ukrainian].

Pavlov K.V.

Candidate of Economic Sciences,
Associate Professor, Doctoral Student,
Lesya Ukrainka Eastern European National University (Lutsk)

LEGAL FRAMEWORK AND REGULATORY SUPPORT FOR COMPETITION IN THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET

The purpose of business entities in the process of their activities is to organize and provide for themselves the most favourable conditions for staying on the market, which in turn contributes to aggravation of competitive struggle in the market. As a result, on the part of the market participants of the residential real estate, there are facts of abuse of their situational situation. In this paper, the directions of state regulation, legal principles, and regulatory support for competition in the residential real estate market in the country are determined, as well as ways for improving them.

At any stage of its activity, the subjects of business aim at ensuring the most favourable conditions for the participation in the market, which create grounds for the exacerbation of competitive relations. As a result, there are manifestations of abuse of situational opportunities of market participants. In order to provide transparent preconditions for market relations, protection of the interests of all participants in the residential property market is the task of the state to create a proper regulatory and legal framework.

The purpose of the article is to study the legal framework and regulatory provision of competition in the residential real estate market in the country, as well as to identify shortcomings in it.

In accordance with the legislation of Ukraine in the content of the concept of "competition" is the process of competition between business entities. The ultimate goal is to achieve by personal achievements over other business entities of the benefits. As a result, consumers gain the right to choose between several manufacturers or sellers of products, and a separate economic entity will be deprived of the opportunity to determine the rules and conditions, under which the goods turnover will be carried out in a particular market.

Today, competitive relations in our country are regulated. The process of their regulation is to develop a peculiar balance between competing and regulated forces. State regulation of competition in the residential real estate market is ensured through the implementation of legislative and regulatory control over the observance of certain rules of functioning and the organization of the relationship between market participants, and also by means of selective monitoring by the local executive authorities.

The formation of a regulatory framework for the regulation of any relationship is always complicated and requires no attention to be paid at all stages of its formation. The process of regulating the relations of the participants in the residential real estate market is no exception. Today, in the field of competitive relations in the residential real estate market, a situation has arisen, under which conditions potential for its development is possible. However, such barriers are being hampered by the merger of different business groups with the authorities and the unequal conditions of competition between market participants. The reason is the non-transparent system of state assistance to enterprises, the system of tax privileges, and the non-transparent activity of the permit system. The above problems can be solved by the following measures: a significant reduction of the number of state permits for business activity and simplification of the procedure for obtaining them; making it impossible for state bodies to pay for any functions related to the licensing system; the maximum reduction in the number of enterprises benefiting from tax breaks in any of their manifestations; organization and introduction of mandatory rules and regulations for the assistance to enterprises by the state.