

відсутність єдиного погляду щодо визначення поняття фінансового контролю; недосконалість нормативно-правового забезпечення діяльності суб'єктів контролю; відсутність єдиної інформаційної та методологічної бази контролю; недосконалість організаційної структури контролю; недотримання принципу гласності контролю. Також має місце недостатньо швидке реагування правоохоронних органів у випадках фінансових порушень, відсутня належна відповідальність посадових осіб за порушення законів, норм, правил та відповідне відшкодування втрачених ресурсів; спостерігається дублювання окремих функцій державними контролюючими органами, відсутність жорсткої адміністративної відповідальності за бюджетні правопорушення та невідшкодування спричинених збитків, неможливість притягнути винних осіб до кримінальної відповідальності або тільки в окремих випадках та інші.

У широкому сенсі об'єктом державного фінансового контролю виступають процеси формування, розподілу і використання фінансових ресурсів держави економічними суб'єктами; а у вузькому - організації, які використовують державні (муніципальні) фінансові ресурси і державну (муніципальну) власність [1, с. 118].

Однією з ключових класифікаційних ознак системи державного фінансового контролю є «суб'єкт контролю», відповідно до цього у вітчизняній теорії й практиці прийнято поділяти державний фінансовий контроль на зовнішній і внутрішній:

- зовнішній, який здійснюють спеціальні контролюючі органи;
- внутрішній, який здійснюється відповідно до принципу розділення влади виконавчою владою всіх рівнів або контролюючими структурами, що наділені відповідними повноваженнями [2, с. 27].

У вітчизняній практиці домінуючою є позиція, в силу якої основним суб'єктом, що забезпечує фінансово-бюджетну дисципліну в установах фінансової системи країни, є саме зовнішній фінансовий контроль. Зарубіжний досвід також свідчить, що тільки спеціальні незалежні контролюючі органи, проводячи перевірки, надають достовірну фінансову інформацію, необхідну для прогнозування і дозволяють реально оцінити ступінь виконання бюджетних призначень та державні витрати.

Досвід країн з ринковою економікою показує, що кардинальне підвищення ефективності і результативності державних витрат в секторі державного управління може бути досягнуто тільки в результаті створення системи фінансового менеджменту в органах виконавчої влади, а важливим компонентом такої системи є внутрішній фінансовий контроль і аудит ефективності державних витрат.

Таким чином, оцінюючи позитивно розглянуте вище і класифікуючи реалізований фінансовий контроль в якості зовнішнього і внутрішнього, варто враховувати відсутність належним чином організованого внутрішнього фінансового контролю в рамках господарюючих суб'єктів державного сектора. Разом з тим це є об'єктивно необхідною і важливою умовою досягнення ефективності здійснення державних витрат. Подальший розвиток державного (муніципального) контролю повинен проходити також і на рівні державних (муніципальних) установ шляхом створення спеціальних підрозділів установи, які здійснюватимуть управлінський внутрішній фінансовий аудит (результативно-орієнтований), основна мета якого – підвищення ефективності та результативності витрат на поточне утримання і розвиток установи як за рахунок бюджетних, так і позабюджетних фінансових ресурсів.

Література

1. Березовська Н. І. Державний фінансовий контроль в Україні та шляхи його вдосконалення / Н. Березовська // Фінанси України. – 2013. – № 8. – С. 118.
2. Буздуган Я. Фінансовий контроль і правові шляхи його реалізації / Я. Буздуган // Підприємство, господарство і право. – 2011. – № 6. – С. 26-29.

УДК 332.72:336.13(477)

КЛАСТЕР РЕІЛТОРСЬКИХ ПОСЛУГ ЯК ОСНОВА РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ЯК СКЛАДОВОЇ ЧАСТИНИ ФІНАНСОВОЇ СИСТЕМИ УКРАЇНИ

Бохенко О.С. – к.е.н., доцент

Київський університет ринкових відносин

Трансформація економіки України економіка України постійно наповнюється являється основною ознакою нашого часу, що новими галузями, виникають нові потреби ринку охоплює різні сфери суспільства. Сучасна послуг. Ріелторська послуга виникла багато

століть назад та давно закріпилась на законодавчому рівні у багатьох європейських країнах та у США.

Досвід США застосовують на двох континентах. Національна асоціація ріелторів США досить суттєво впливає на законотворчу ініціативу. На одному із конгресів НАР були присутні минулі президенти США, які висловили свою думку с приводу діяльності зазначеної організації: - “Ви – двигун прогресу, саме від вашої діяльності залежить реалізація американської мрії, щоб кожен громадянин мав свій будинок, тому що кожен вкладений у нерухомість долар дає ще чотири у суміжних галузях. Це розвиток виробництво будматеріалів, меблів, побутової техніки” [1].

Український ринок нерухомості в Україні представлений різними національними ріелторськими компаніями. Проблемою є відсутність законодавчого регулювання ріелторської справи. У 2008 р. до Верховної Ради України на розгляд було подано законопроект “Про ріелторську діяльність” однак цей закон не прийнятий і на сьогодні. Цей закон мав би визначати ріелторську діяльність як підприємницьку діяльність, яка полягає в наданні визначених цим та іншим законами послуг споживачам ріелторських послуг під час здійснення ними операцій з нерухомістю та/або реалізації ними прав на нерухомість. Ріелторська діяльність може здійснюватися лише суб’єктами ріелторської діяльності шляхом надання ріелторських послуг [2; С. 41-45].

Щоб висвітлити досить новий тип послуг, а саме “кластер ріелторських послуг” необхідно детальніше розібратись із поняттями “кластер” та “ріелтор”.

С.І. Соколенко трактує поняття “кластер” – як добровільне об’єднання фірм у певній сфері підприємництва, пов’язаних між собою технологічно і, як правило, за географічною ознакою [3; с. 19].

М.П. Войнаренко пропонує розглядати “кластер”, як територіально-галузеве добровільне об’єднання підприємств, що тісно співпрацюють з науковими установами й органами місцевої влади з метою підвищення конкурентоспроможності власної продукції й економічного зростання регіону [4; С. 29].

Г. Суенн та М. Превезер вважають, що кластер це велика група фірм у пов’язаних галузях на території окремої місцевості [5].

На думку німецьких вчених Шмідта та Хуберта, кластер - це група підприємств, що

належать одному сектору та діють у тісному зв’язку одне з одним [6].

М. Штайнер і Ц. Хартман розглядають кластер, як ряд пов’язаних та доповнюючих підприємств або установ суспільного, приватного та напівсуспільного характеру дослідницьких інститутів та інститутів розвитку, що мають загальний ринок праці та технологічні зв’язки [7].

“Ріелтор” – означає особу підприємницької діяльності, що займається посередницькою діяльністю при проведенні операцій з нерухомістю.

“Ріелтор” – це професія, пов’язана з передбаченою законом діяльністю по здійсненню операцій з об’єктами нерухомості.

“Ріелтор” – спеціаліст із спеціальною освітою в галузі проведення операцій з об’єктами нерухомості.

На жаль відсутність законодавчої бази та спеціальної освіти руйнує цивілізовану систему відношення клієнтів до таких послуг в Україні.

У кластері ріелторських послуг робиться акцент на встановлення визначеного зв’язку між компаніями, які мають відношення при угодах купівлі-продажу та оренді нерухомості. Необхідність такого кластеру викликана об’єднанням інтересів окремих компаній, що взаємодоповнюють один одного у процесі надання послуг пов’язаних з нерухомістю. Таке об’єднання вигідно споживачам ріелторських послуг, які мають можливість не обмежувати свій час для проведення будь-яких угод з нерухомістю. Звернувшись до компанії, яка входить у кластер, споживач має можливість швидко та своєчасно задовільнити свій попит на будь-яку послугу. Також кластерна компанія проводить навчання майбутніх ріелторів і цим забезпечує цивілізований ринок. Така система надає можливість “підняти” престиж втраченої професії в українському суспільстві.

Кластер ріелторських послуг – це повний спектр послуг, які необхідно виконати при різних типах операцій з нерухомістю, а саме:

- інформаційно-консультативні послуги;
- представницькі послуги;
- розрахунок та обґрунтування ціни на об’єкт нерухомості;
- огляд об’єкту та надання рекомендацій, щодо його покращення;
- підготовка документації до процесу продажу або оренди;

- розрахунок та представлення маркетингового плану;
- проведення презентацій та “днів відкритих дверей” з ціллю концентрації уваги до об’єкту колегами-ріелторами;
- проведення перегляду об’єкту покупцями, концентрація та утримання попиту на об’єкт;
- проведення торгів між майбутніми покупцями;
- оформлення договору-завдатку;
- підготовка та проведення угоди купівлі-продажу (здачі в оренду);
- інше.

До кластера ріелторських послуг входять три основні компанії, які забезпечують якісне виконання поставленої споживачем задачі – компанія з нерухомості, оціночна компанія та нотаріус, також до цього переліку входять організації, що виконують додаткову роль у

даному процесі – житлово-комунальні організації; бюро технічної інвентаризації; різні комунальні господарства тощо. Об’єднання компаній з метою досягнення переваг перед іншими конкурентами не є новою. Але у кластері ріелторських послуг споживач розширює свої можливості звертаючись з різного роду питаннями лише в одну компанію, таким чином він заощаджує свої кошти та час. Компанія RECS (Real Estate Consulting & Services) першою застосувала кластер ріелторських послуг. Вона представляє собою динамічне утворення, що спеціалізується на наданні консультацій та практичному вирішенні проблем, які часто виникають при проведенні операцій з нерухомістю.

Кластер ріелторських послуг може поповнюватись послугами різного типу, які забезпечать задоволення споживачів у сфері операцій з нерухомістю.

Література

1. Філософія риелтора: західний досвід для українського ринку [Електронний ресурс]: Енциклопедія нерухомості. domik.ua. – електрон. дані. – 31.10.2007. – Режим доступу: <http://domik.ua/novosti/filosofiya-rieltora-zapadnyj-opyt-dlya-ukrainskogo-rynka-n26969.html>
2. Грушинська Н. Ріелторські послуги / Н. Грушинська. - [Електронний ресурс]: - частина 2 // Журнал «Vizegrad Journal on Human Rights». - №2. - 2016. - С.41-45. - Режим доступу: http://vjhr.sk/archive/2016_2_2/7.pdf
3. Соколенко С. І. Інноваційні кластери – механізм підвищення конкурентоспроможності регіону / С. І. Соколенко // Матеріали круглого столу [Формування та розвиток регіональних кластерів як один із інструментів підвищення конкурентоспроможності регіону], (Полтава, 11 липня 2008 р.).
4. Войнаренко М. П. Концепція кластерів — шлях до відродження виробництва на регіональному рівні / М. П. Войнаренко // Економіст. — 2000. — № 1. — С. 29—33.
5. Swann, G.M.P. and Prevezer, M. (1999), A Comparison of the Dynamics of Industrial Clustering in Computing Cities in the UK and Europe, Oxford Brookes Scholl of Planning: Working Paper, UK.
6. Schmitz, Hubert (1992), On the Clustering of Small Firms’, in Rasmussen, J., H. Schmitz and M.P. van Dijk (eds.), ‘Flexible specialization: a new view on small industry, IDS Bulletin (Special Issue), 23(3):64-69;
7. Steiner, M. and Hartmann, Looking for the Invisible: Material and Immaterial Dimensions of Clusters, Paper presented at the Regional Studies Association Annual Conference on ‘Regionalising the Knowledge Economy’, November 21, London 2001;

УДК 658.1145:[658.152+658.589]

КЛАСТЕРНА ОРГАНІЗАЦІЯ ЯК ПЕРЕДУМОВА ЕФЕКТИВНОЇ РЕАЛІЗАЦІЇ ІНВЕСТИЦІЙНО-ІННОВАЦІЙНОЇ СТРАТЕГІЇ РОЗВИТКУ ПІДПРИЄМСТВ

Гончаренко А.І. – викладач

Вінницький навчально-науковий інститут економіки THEU

Процеси глобалізації, посилення конкуренції, фінансові кризи, розвиток інформаційно-комп’ютерних технологій, зростаючий взаємозв’язок між ринками капіталу і новими технологіями, посилення соціальної орієнтації останніх, масштабний характер створення та використання знань, технологій, продуктів, послуг, зумовили виникнення кластерів як інституційної основи інноваційного

розвитку країни, регіонів і підприємств зокрема. Проблема формування кластерів для цілей інноваційного розвитку та підвищення конкурентоспроможності економічних систем є актуальною для багатьох країн з перехідною економікою.

В основі кластерного підходу перебуває поняття «кластер», що за формою представляє собою мережеву організацію географічно