

DOI: <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2024-50-77>

УДК 351

Мухін Олексій Олександровичкандидат економічних наук, докторант,
Міжрегіональна Академія управління персоналом
ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-3038-0002>**Юрченко Олександр Юрійович**кандидат економічних наук
ORCID: <https://orcid.org/0009-0001-3915-7676>**Oleksii Mukhin**

Interregional Academy of Personnel Management

Oleksandr Yurchenko

PhD in Economics

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ STATE REGULATION OF THE REAL ESTATE MARKET IN UKRAINE

Ринок нерухомості в Україні на сьогодні позиціонується динамічним та складним сектором соціально-економічного розвитку, що зазнає впливу нестабільності, кризових явищ та макроекономічного впливу. Значна роль у даному секторі відводиться державному регулюванню. Метою статті є аналіз сучасного стану та специфіки системи державного регулювання ринку нерухомості в Україні. У дослідженні проведено систематизацію елементів системи державного регулювання в досліджуваній галузі. Ідентифіковано функціонал державних формацій, що зводиться, в цілому, до забезпечення законодавчого підґрунтя, формування концептуальних засад розвитку ринку, концентрації ресурсів, встановлення уніфікованих вимог до учасників ринку нерухомості, контролю за безпекою ринку та фінансовою стійкістю, а також інформаційного забезпечення та превентивного захисту від потенційних ризиків. Виділено основні принципи державного регулювання досліджуваної сфери, зокрема, ефективна реалізація державних правил та норм за посередництвом законодавчого інструментарію; поетапність та послідовність процесу формування системи управління нерухомістю; мінімізація бюджетних витрат для даної мети; інформаційно-організаційна синергія системи управління; індивідуалізований підхід до кожного об'єкта нерухомості. Доведено, що використовуючи світовий досвід, доцільно інтегрувати найбільш оптимальні елементи моделі організаційної структури державного регулювання ринку нерухомості.

Ключові слова: державне регулювання, ринок нерухомості, функціонал, принципи регулювання, інноваційний розвиток, оптимізація.

The real estate market in Ukraine today is positioned as a dynamic and complex sector of socio-economic development, which is affected by instability, crisis phenomena and macroeconomic influences. A significant role in this sector is assigned to state regulation. The purpose of the article is to analyze the current state and specifics of the system of state regulation of the real estate market in Ukraine. The study systematized the elements of the system of state regulation in the field under study. The functionality of state formations has been identified, which is reduced, in general, to the provision of a legislative basis, the formation of conceptual foundations of market development, the concentration of resources, the establishment of unified requirements for real estate market participants, control over market safety and financial stability, as well as information provision and preventive protection against potential risks. The relevance of the step-by-step and complex development of the mechanisms of state regulation of the real estate market, complementary to the purposeful state policy, is substantiated. The main principles of state regulation of the real estate market are analyzed, including the effective implementation of state rules and regulations through legislative tools; phasing and sequence of the process of forming the real estate management system; minimization of budget costs for this purpose; informational and organizational synergy of the management system; an individualized approach to each real estate object in the implementation of real estate management activities. The main areas of improvement of the system of state regulation of the real estate market have been identified. It has been proven that using world experience, it is expedient to integrate the most optimal elements of the model of the organizational structure of the state regulation of the real estate market.

Keywords: state regulation, real estate market, functionality, principles of regulation, innovative development, optimization.

Постановка проблеми. Ринок нерухомості в Україні наразі позиціонується динамічним та складним сектором соціально-економічної діяльності, розвиток якого детермінується макроекономічними чинниками, рівнем внутрішньої політичної стабільності та ефективністю зовнішньої підтримки. Повномасштабна війна та дотичні економічні виклики призвели до скорочення обсягів попиту та пропозиції, зменшення інвестиційної активності, водночас певні сегменти втримують власні позиції у ринковому середовищі [3].

Держава на сьогодні активно вдосконалює законодавче забезпечення з метою підвищення прозорості та стабільності ринку нерухомості, його апгрейду та забезпечення комплементарності вимогам євроінтегрованого середовища [9]. Зазначене передбачає введення змін до земельного кодексу, спрощення процедур отримання дозволів на будівництво, посилення правового захисту інвесторів. Запроваджені програми фінансування та кредитування для підтримки будівництва житла для стимулювання поступу галузевого ринку, формування додаткового попиту. Водночас, держава інтенсифікує контроль за операціями з нерухомістю, що вимагає більш ретельного моніторингу фінансових потоків [6].

Не зважаючи на значущі потуги України в напрямку виходу з кризи ринку нерухомості шляхом ефективного державного регулювання, низка питань залишаються невирішеними. Зокрема, характерними є розпорошеність та дублювання управлінського функціоналу в галузі, що детермінує актуальність розширеного дослідження системи державного управління розвитком ринку нерухомості в сучасній Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Аспекти державного інструментарію в сфері регулювання ринкових процесів галузі нерухомості аналізуються у наукових напрацюваннях низки сучасних вітчизняних учених, зокрема, І. Білецький [1], І. Драган [4], О. Ілляш [5], Г. Партин [7], Т. Стельмах, В. Бондар [8], О. Харченко [11]. Дослідниками вивчається інституціональне забезпечення та концептуальні засади управлінської діяльності в сфері нерухомості, функціонал держави в даному напрямку, ідентифікується підґрунтя безпекових процесів, детермінуються цифрові основи ефективного управління, окреслюються дотичні ризики та перспективи.

Науковому пошуку шляхів оптимізації окремих аспектів досліджуваного феномену в нинішніх економічних умовах присвячено роботи низки учених, зокрема, Н. Белікова, Л. Чижевська [2], L. Yeliseieva, O. Skoruk [12] Авторами досліджуються, з-поміж іншого, аспекти цифрової трансформації управлінських процесів, у тому числі, в контексті регулювання ринку нерухомості.

Не нівелюючи вагу наукового внеску вчених у дослідження даної проблематики, спостерігається деяка фрагментарність та розосередженість уваги щодо визначення ролі держави у інноваційній стратегії оптимізації функціонування ринку нерухомості в Україні у повоєнний час.

Метою статті є аналіз сучасного стану та особливостей функціонування системи державного регулювання ринку нерухомості в Україні.

Матеріали і методи. Інформаційну базу дослідження становлять публікації щодо проблематики державного регулювання ринку нерухомості, матеріали галузевих науково-практичних конференцій, статистичні дані, законодавчо-правове підґрунтя.

У ході реалізації дослідження було задіяно ряд загальнонаукових методів, зокрема – структурно-логічний метод (з метою розроблення пропозицій щодо трансформації системи державного регулювання); аналіз та синтез (задля дослідження актуальної ситуації в сфері державного регулювання в сфері нерухомості, вивчення теоретичних концептів і наукових напрацювань щодо досліджуваної проблематики, уточнення термінологічного апарату); порівняння (для систематизації концептуальних підходів до дефініції базових понять та критеріїв, ідентифікації дотичних ризиків та перешкод, селекції векторів оптимізації управлінських процесів).

Виклад основного матеріалу дослідження. Державне управління як суб'єкт безпосереднього впливу на сферу нерухомості реалізує низку *функцій*, серед яких:

- розроблення стратегічної концепції поступу сфери нерухомості та її окремих функціональних підсистем;
- реалізація законодавчих ініціатив та регуляторних функцій в контексті ринку нерухомості;
- державне інвестування пріоритетних напрямів перспективного поступу національної економіки в аспекті ринку нерухомості;
- комерційна участь у емісії житлових сертифікатів;
- емітент державних цінних паперів під заставу об'єктів нерухомості;
- попередження та вирішення конфліктних ситуацій у сфері;
- забезпечення моніторингової та контролінгової діяльності.

У цілому, відтворення на практиці функцій держави щодо регулювання сфери нерухомості в Україні характеризується векторністю щодо наступних *цілей*: формування та вдосконалення ефективної інфраструктури галузевого ринку; інтенсифікація обсягів бюджетних надходжень, оптимізація структури доходів; підвищення інвестиційної привабливості галузі.

Державне регулювання в досліджуваній сфері соціально-економічної системи України базується на низці першочергових *принципів*, серед яких:

1) ефективна реалізація державних правил та норм за посередництвом законодавчого інструментарію;

2) поетапність та послідовність процесу формування управлінського механізму; мінімізація бюджетних витрат для даної мети;

3) інформаційно-організаційна синергія системи управління;

4) індивідуалізований підхід до кожного об'єкта нерухомості при реалізації діяльності з управління нерухомим майном.

Державне регулювання у досліджуваній сфері направлене на розв'язання пріоритетних завдань, серед яких: організація ефективного кадастрового і технічного обліку нерухомого майна; забезпечення легітимності процедури реєстрації прав на нерухомість; оцінка нерухомого майна для страхування та оподаткування; формування повноцінної системи моніторингу в галузі; створення бази достовірної, оперативної та доступної інформації щодо динаміки ринку нерухомості для фізичних та юридичних осіб.

У процесі державного управління розвитком ринку нерухомості, уповноваженими державно-владними формаціями реалізуються основні управлінські функції: організація та планування; моніторинг, інвентаризація, контроль та оцінка тощо.

Планування допомагає розв'язати завдання реалізації цілісної політики в галузі. Належне виконання функції організації процесу регулювання дозволяє формувати умови для ефективного та стрімкого розвитку великих територіальних інтегрованих структур, інноваційної трансформації. Функція моніторингу дозволяє розробити ефективну систему реєстрації параметрів у сфері нерухомості. Щодо аудиту, його основний практичний функціонал вбачається у забезпеченні достовірності звітності, перевірки відповідності чинному законодавству. На основі реєстру нерухомості створюється необхідна інформаційна система.

Контрольні функції належать до компетенції органів місцевого самоврядування та місцевих органів державної влади. Місцева державна адміністрація контролює аварійний стан об'єктів нерухомості та необхідність ліквідації, терміни проведення ремонту житлового фонду, законність перепланування об'єктів нежитлової нерухомості; наявні пільги по орендних платежах. Водночас, органи місцевого самоврядування реалізують функцію контролю за векторами реєстру об'єктів нерухомого комунального майна, організації відкритих в межах територіальної громади з питань нерухомості, бюджетних надходжень.

Суперництво різних уповноважених відомств та органів влади зумовило факт розмивання меж їх функціоналу в контексті державного управління в сфері нерухомості. Так, формально за КабМіно-

мУкраїни закріплене право ідентифікації органів виконавчої влади в галузі, призначення позапланових перевірок та ревізій використання об'єктів управління державної власності, встановлення порядку передачі об'єктів державної власності, визначення критеріальності ефективності управління в даній сфері, створення та ведення Єдиного реєстру об'єктів державної власності тощо.

У контексті Державного агентства України з управління державними корпоративними правами та майном, межі повноважень даної структури не обмежуються ідентифікацією загальних принципів та пріоритетів розвитку системи управління об'єктами державної власності. На установу, також, покладена місія методологічного та нормативно-правового забезпечення, моніторингу та контролю, встановлення критеріальності.

Відносно Фонду державного майна України, ним реалізуються функції орендодавця державного майна, методичного забезпечення визначення орендної плати, формування і ведення Єдиного реєстру об'єктів державної власності, ведення реєстру концесійних договорів, управління корпоративними правами держави тощо.

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України позиціонується керівним органом щодо галузевої політики, що забезпечує технічне регулювання, затверджує інструкцію з проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна тощо.

У загальній структурі системи державного управління в сфері ринку нерухомості спостерігається деяке дублювання функцій та їх розпорощеність (табл. 1).

Зокрема, зазначене стосується системи моніторингу нерухомості шляхом ведення реєстру нерухомості, підходів до управління національними корпоративними правами, реформування системи земельних відносин та раціонального використання земель. Першочергово, це зумовлено поєднанням в одному суб'єкті державного регулювання приватних й публічних функцій.

Актуальний стан ринку нерухомості в Україні позиціонується одним зі значущих індикаторів соціально-економічного розвитку країни. Суттєві обсяги інвестицій у будівельну галузь, позитивний розвиток кредитних взаємин, забезпечення значної частки валового внутрішнього продукту визначають унікальний функціонал даного ринку в національній системі соціально-економічних відносин [10]. Проблематика ефективного розвитку системи державного регулювання ринку нерухомості вимагає вдосконалення організаційно-правової, інформаційної, фінансово-економічної та кадрової складових, з урахуванням синергетичного ефекту взаємообумовленості з іншими галузями економіки.

Таблиця 1

Функції суб'єктів державного регулювання у сфері прав власності на об'єкти нерухомості

<i>Суб'єкти державного регулювання</i>	<i>Функції суб'єктів</i>
Державне агентство України з управління державними корпоративними правами та майном Фонд державного майна України	– формування засад державної політики; ідентифікація пріоритетних напрямів та загальних принципів розвитку у галузі управління об'єктами державної власності, зокрема, корпоративними правами державної формації; – формування та прийняття управлінських рішень щодо передачі статутного капіталу господарських організацій об'єктів державної власності; здійснення управління корпоративними правами держави
Фонд державного майна України Міністерство юстиції України	– формування і ведення Єдиного реєстру об'єктів державної власності; – забезпечення створення, ведення та функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно
Міністерство екології та природних ресурсів України Міністерство аграрної політики та продовольства України	– забезпечення формування державної політики у сфері охорони та раціонального використання земель; – формування державної політики у сфері використання і охорони земель сільськогосподарського призначення

Джерело: розробка автора

Висновки і перспективи подальших досліджень. Аналіз актуальної структури суб'єктів державного регулювання ринку нерухомості дозволяє стверджувати про нерівномірність розподілу основного управлінського функціоналу. Це зумовлено тим, що формування єдиної державної політики у сфері земельних і майнових відносин, та реального управління державними об'єктами нерухомого майна, синергізовані в єдиній суб'єктності.

У процесі актуального реформування податкової системи в цілому, наразі державою інтегруються інноваційні рішення щодо податкового нормування на ринку нерухомості. При цьому, основними супутніми викликами залишаються війна та значущі економічні виклики. Державне регулювання позиціонується ключовим факто-

ром у забезпеченні сприятливих умов для регенерації та перспективного розвитку ринку нерухомості в Україні. Повоєнне відновлення вимагає спільних зусиль уряду, міжнародних партнерів та приватного сектору. Міжнародні фінансові організації та спонсори вже сьогодні надають Україні суттєву підтримку у вигляді фінансування інфраструктурних проектів, що безпосередньо впливає на ринок нерухомості. Розвиток ринку нерухомості у повоєнний час буде тісно пов'язаний із інтеграцією енергоефективних та екологічно чистих технологій, застосуванням цифрових платформ, вдосконаленням законодавчої бази. Використовуючи світовий досвід, доцільно інтегрувати найбільш оптимальні елементи моделі організаційної структури державного регулювання ринку нерухомості.

Список використаних джерел:

1. Білецький І. В. Класифікація важелів державного регулювання будівельного сектору житлової нерухомості. *Український журнал прикладної економіки*. 2021. № 6(2). С. 330–337. DOI: <https://doi.org/10.36887/2415-8453-2021-2-42>
2. Белікова Н. І., Чижевська Л. П. Ринок нерухомості України: проблеми та перспективи розвитку. *Економічний вісник*. 2022. № 4. С. 45–58.
3. Державна служба статистики України. Огляд ринку нерухомості в Україні: основні тенденції та показники. Аналітичний звіт. 2023.
4. Драган І. О. Реалізація державного регулювання в сфері житлового будівництва: механізм фінансового забезпечення. *Науковий вісник Академії муніципального управління*. 2016. № 3. С. 16–26.
5. Ілляш О. В. Розвиток ринку житлової нерухомості в Україні: сучасні виклики та шляхи вирішення. *Вісник економічної науки України*. 2021. № 2. С. 34–49.
6. Національний банк України. Макроекономічний огляд: вплив війни на ринок нерухомості в Україні. Київ : НБУ, 2023.
7. Партин Г. О. Економіко-правові аспекти державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Юридичний журнал*. 2020. № 3. С. 87–96.
8. Стельмах Т. П., Бондар В. В. Інноваційні підходи до розвитку ринку комерційної нерухомості в Україні. *Бізнес Інформ*. 2023. № 5. С. 123–135.
9. Сучасні проблеми економіки та підприємництва в Україні: монографія. Ринок нерухомості в умовах нестабільності: стратегії розвитку. Київ : Центр економічних досліджень, 2023.
10. Український інститут майбутнього. Перспективи відновлення ринку нерухомості в Україні після війни. Аналітична записка. 2023.

11. Харченко О. В. Ринок земельних ділянок в Україні: нові виклики та можливості. *Земельне право*. 2022. № 6. С. 54–67.
12. Yelisieieva L., Skoruk O. Ринок житла та економічна політика в Україні. *Economic journal of Lesya Ukrainka Volyn National University*. 2022. № 3(31). Р. 6–11.

References:

1. Biletskyi, I. V. (2021). Klasyfikatsiia vazheliv derzhavnoho rehuliuвання budivelnogo sektoru zhytlovoi nerukhomosti [Classification of levers of state regulation of the construction sector of residential real estate]. *Ukrainskyi zhurnal prykladnoi ekonomiky*, 6(2), 330–337. DOI: <https://doi.org/10.36887/2415-8453-2021-2-42> [in Ukrainian]
2. Bielikova, N. I., & Chyzhevska, L. P. (2022). Rynok nerukhomosti Ukrainy: problemy ta perspektyvy rozvytku [Real estate market of Ukraine: problems and development prospects]. *Ekonomichnyi visnyk*, 4, 45–58. [in Ukrainian]
3. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. (2023). *Ohliad rynku nerukhomosti v Ukraini: osnovni tendentsii ta pokaznyky* [Review of the real estate market in Ukraine: main trends and indicators]. Analitychnyi zvit. [in Ukrainian]
4. Drahan, I. O. (2016). Realizatsiia derzhavnoho rehuliuвання v sferi zhytloвого budivnytstva: mekhanizm finansovoho zabezpechennia [Implementation of state regulation in the field of housing construction: the mechanism of financial support]. *Naukovyi visnyk Akademii munitsypalnoho upravlinnia*, 3, 16–26. [in Ukrainian]
5. Illiash, O. V. (2021). Rozvytok rynku zhytlovoi nerukhomosti v Ukraini: suchasni vyklyky ta shliakhy vyrishennia [Development of the residential real estate market in Ukraine: modern challenges and solutions]. *Visnyk ekonomichnoi nauky Ukrainy*, 2, 34–49. [in Ukrainian]
6. Natsionalnyi bank Ukrainy. (2023). *Makroekonomichnyi ohliad: vplyv viiny na rynek nerukhomosti v Ukraini* [Macroeconomic overview: the impact of the war on the real estate market in Ukraine]. Kyiv: NBU. [in Ukrainian]
7. Partyn, H. O. (2020). Ekonomiko-pravovi aspekty derzhavnoho rehuliuвання rynku nerukhomosti v Ukraini [Economic and legal aspects of state regulation of the real estate market in Ukraine]. *Yurydychnyi zhurnal*, 3, 87–96. [in Ukrainian]
8. Stelmakh, T. P., & Bondar, V. V. (2023). Innovatsiini pidkhody do rozvytku rynku komertsii noi nerukhomosti v Ukraini [Innovative approaches to the development of the commercial real estate market in Ukraine]. *Biznes Inform*, 5, 123–135. [in Ukrainian]
9. *Suchasni problemy ekonomiky ta pidpriemnytstva v Ukraini: monohrafiia* [Modern problems of economy and entrepreneurship in Ukraine: monograph]. (2021). Rynok nerukhomosti v umovakh nestabilnosti: stratehii rozvytku. Kyiv: Tsentri ekonomichnykh doslidzhen. [in Ukrainian]
10. Ukrainskyi instytut maibutnoho (2023). *Perspektyvy vidnovlennia rynku nerukhomosti v Ukraini pislia viiny* [Prospects for the recovery of the real estate market in Ukraine after the war]. Analitychna zapyska. [in Ukrainian]
11. Kharchenko, O. V. (2022). Rynok zemelnykh dilianok v Ukraini: novi vyklyky ta mozhlyvosti [The land market in Ukraine: new challenges and opportunities]. *Zemelne pravo*, 6, 54–67. [in Ukrainian]
12. Yelisieieva L., Skoruk O. (2022). Rynok zhytla ta ekonomichna polityka v Ukraini [Housing market and economic policy in Ukraine]. *Economic journal of Lesya Ukrainka Volyn National University*, 3(31), 6–11.

Стаття надійшла до редакції 13.09.2024