

Тарас Григорович КІТ

викладач, Відкритий міжнародний університет розвитку людини "Україна", Івано-Франківська філія

ORCID: <https://orcid.org/0009-0006-1332-3716>

e-mail: vmurol.if@gmail.com

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ: СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РЕФОРМУВАННЯ

У статті розглянуто сучасний стан правового регулювання ринку нерухомості в Україні, проаналізовано основні законодавчі акти, що регулюють правовідносини у ринку нерухомості, а також виявлено ключові проблеми, що перешкоджають ефективному функціонуванню цього ринку. Визначено напрями подальшого реформування законодавства відповідно до потреб економіки, суспільства та євроінтеграційних зобов'язань України. Досліджено ключові нормативно-правові акти, що регулюють сферу нерухомості, зокрема положення Цивільного кодексу України, Законів України «Про іпотеку», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про оренду землі» тощо. Особливу увагу приділено впливу збройної агресії росії на динаміку та функціонування ринку нерухомості: знищення житла, переміщення населення, занепад будівництва, міграція інвестицій. Обґрунтовано необхідність комплексного реформування правової бази.

Ключові слова: нерухомість, правове регулювання, ринок нерухомості, законодавство, реформи

ВСТУП

Ринок нерухомості в Україні функціонує на перетині приватного та публічного інтересів, тому його правове регулювання потребує чіткого балансу між гарантіями права власності, ефективністю державного управління та прозорістю механізмів реалізації майнових прав. Впродовж останніх десятиліть національне законодавство стосовно нерухомості зазнало низки змін, однак багато ключових проблем залишаються нерозв'язаними.

Серед основних викликів: фрагментарність нормативної бази, дублювання регуляторних норм, відсутність єдиного підходу до оцінювання, реєстрації та обліку нерухомого майна. Крім того, чинна система не забезпечує повністю правову визначеність для інвесторів та власників, особливо в умовах воєнного стану та необхідності відновлення житлової інфраструктури.

У зв'язку з цим постає необхідність глибокого аналізу чинного правового регулювання, виявлення прогалин та суперечностей, а також напрацювання комплексного підходу до реформування законодавства з урахуванням потреб ринку, вимог безпеки та принципів сталого розвитку.

МЕТА статті – дослідження сучасного стану правового регулювання ринку нерухомості в Україні, виявлення ключових проблем і недоліків у нормативно-правовій базі, а також практичних потреб учасників ринку та завдань забезпечення правової визначеності й інвестиційної привабливості у сфері нерухомості.

МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Поточне дослідження ґрунтується на різноманітних підходах, що дають змогу глибоко та всебічно вивчити тематику дослідження. Основними з них є: праці провідних вчених, матеріали періодичних видань та нормативно-правові документи.

У статті застосовано такі наукові методи: аналіз нормативно-правових актів – для вивчення чинного законодавства, що регулює ринок нерухомості; порівняльно-правовий метод – для співставлення різних положень законодавчих актів та виявлення суперечностей і не-

узгодженостей. Системний підхід – розгляд ринку нерухомості як комплексної правової та економічної системи, яка перебуває під впливом зовнішніх (війна, економічна криза) і внутрішніх (законодавчі прогалини) чинників. Прогностичний метод – для визначення перспектив розвитку та реформування ринку з урахуванням післявоєнної відбудови.

Застосування зазначених методів дало змогу всебічно дослідити тему та зробити обґрунтовані висновки з правового регулювання ринку нерухомості в Україні.

РЕЗУЛЬТАТИ

Ринок нерухомості є важливим складником національної економіки, що відіграє ключову роль у забезпеченні житлових, соціальних та інвестиційних потреб громадян і юридичних осіб. Ефективність його функціонування безпосередньо залежить від наявності зрозумілого, стабільного та дієвого правового регулювання. Сучасні виклики, пов'язані з воєнним станом, необхідністю цифровізації публічних сервісів, гармонізацією із законодавством ЄС вимагають перегляду чинної нормативно-правової бази у сфері нерухомості.

Незважаючи на наявність широкого нормативно-правового забезпечення, вітчизняний ринок нерухомості залишається вразливим до корупційних ризиків, правової невизначеності, неефективного контролю за правочинами та обмеженого доступу громадян до об'єктивної інформації про об'єкти нерухомого майна.

Стан правового регулювання ринку нерухомості в Україні. Основними нормативно-правовими актами, що регулюють ринок нерухомості в Україні, є Цивільний кодекс України (ЦКУ), Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Земельний кодекс України, Закон України «Про іпотеку», а також підзаконні нормативні акти, що регламентують процедури укладання та нотаріального засвідчення договорів. Однак, незважаючи на наявність базового законодавства, в Україні зберігаються суттєві проблеми в регулюванні правовідносин у цій сфері [5].

Законодавство у цій сфері постійно змінюється, враховуючи новітні тенденції та виклики. Проаналізуємо нормативно-правові акти, що регулюють ринок неру-

хомості в Україні.

Основним законодавчим актом, що визначає правову суть категорії «нерухомість» є ЦКУ (ст. 181), в якому, по-перше, ототожнюють такі поняття, як нерухомість, нерухоме майно та нерухомі речі, а по-друге, визначається, що основним у визначенні є земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [9].

ЦКУ регулює загальні питання прав власності, купівлі-продажу, оренди та інших правових аспектів, пов'язаних з нерухомістю. Ст. 316 ЦКУ визначає поняття права власності та його види, а ст. 655 ЦКУ регулює договір купівлі-продажу, включаючи умови, права та обов'язки сторін [9].

Ст. 1 Закону України «Про іпотеку» [3] доповнює об'єкти «нерухомості» заставою повітряних і морських суден тощо, а у ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [2] деталізує визначення нерухомості, що затверджено в ЦКУ. П. 3 постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [7] акцентує, що нерухомістю є земельні ділянки як з покращенням, так і без.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначає процедури державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що є ключовим для забезпечення правової чистоти угод з нерухомістю. Ст. 4 встановлює обов'язковість державної реєстрації прав на нерухоме майно. Ст. 15 визначає порядок реєстрації прав та обтяжень [2].

Закон України «Про оренду землі» регулює питання оренди земельних ділянок, що є важливим для розміщення нерухомого майна. Ст. 5 визначає умови договору оренди землі. Ст. 21 регулює права та обов'язки орендаря та орендодавця [4].

До ключових проблем правового регулювання ринку нерухомості можна віднести такі:

- відсутність єдиної системи електронного документообігу між реєстраторами, нотаріусами та судами;
 - складність і неуніфікованість процедур оформлення правочинів;
 - високий рівень правової незахищеності учасників ринку через недосконалість інституту реєстрації прав;
 - дублювання та неузгодженість законодавчих норм [6].
- Стосовно перспективних напрямів реформування, то вони включають в себе:
- створення єдиного цифрового порталу для здійснення правочинів з нерухомістю;
 - вдосконалення механізмів захисту прав власності через судову практику та підвищення рівня правової культури;
 - імплементацію директив ЄС стосовно правової охорони прав на нерухомість;
 - реформування діяльності БТІ та уніфікацію процедур державної реєстрації прав.

Повномасштабне вторгнення росії в Україну в лютому 2022 р. кардинально змінило функціонування ринку нерухомості. Війна стала потужним дестабілізуючим чинником, що спричинив падіння ділової активності, зниження інвестиційної привабливості та масове фізичне знищення житлової та комерційної нерухомості в

низці регіонів [1].

Одним із найбільш відчутних наслідків стало знищення житлового фонду у прифронтових областях (Харківська, Донецька, Луганська, Херсонська, Запорізька), що створило нагальну потребу у відновленні зруйнованого житла, переселенні громадян і розвитку нових будівельних ініціатив у більш безпечних регіонах. Це призвело до перерозподілу попиту на ринку нерухомості – зростання інтересу до нерухомості в західних областях та в Києві за одночасного занепаду ринку у постраждалих регіонах [10].

Війна також призвела до падіння обсягів будівництва, оскільки частина девелоперів призупинили або скасували проекти через ризики, інфляцію, дефіцит будівельних матеріалів та труднощі з логістикою. Інвестори зайняли вичікувальну позицію, зосереджуючись на більш стабільних активах, тоді як банки скоротили іпотечне кредитування, що ще більше знизило активність покупців.

Крім того, зміни у структурі населення, – зокрема масове внутрішнє переміщення осіб та виїзд мільйонів українців за кордон, – значно вплинули на орендний сегмент. У містах, де зросла кількість переселенців, спостерігалось різке підвищення цін на оренду, тоді як у районах, наближених до зони бойових дій, ринок фактично завмер [8].

Так, війна в Україні перетворила ринок нерухомості на нестабільну та високоризикову сферу, яка потребує державної підтримки, реформування законодавства та інтегрованої стратегії відновлення у повоєнний період.

Загалом ринок нерухомості в Україні залишається у складній ситуації, але має потенціал для зростання у майбутньому за умови стабілізації ситуації та активної державної підтримки.

Реформування правового регулювання ринку нерухомості в Україні має здійснюватися системно з урахуванням національних інтересів, європейського досвіду та сучасних технологічних можливостей. Забезпечення прозорості, стабільності та передбачуваності правових норм сприятиме зростанню довіри до ринку, залученню інвестицій і зміцненню економіки країни.

ВИСНОВКИ

Ринок нерухомості в Україні є системно важливою галуззю економіки, яка виконує соціальні, інвестиційні та житлові функції. Однак його розвиток стримується низкою проблем, серед яких: правова невизначеність, фрагментарність законодавства, складність процедур, обмежений доступ до об'єктивної інформації та високі корупційні ризики.

Сучасна нормативно-правова база хоч і охоплює ключові аспекти ринку, але все ж вимагає вдосконалення, зокрема в частині уніфікації законодавства, запровадження єдиної інформаційної системи та гармонізації з європейським правом.

Повномасштабна війна росії проти України радикально змінила умови функціонування ринку нерухомості: знищення житла, переміщення населення, падіння інвестицій, будівельна стагнація. Все вищезазначене актуалізує потребу у формуванні повоєнної стратегії відновлення ринку включно з правовою реформою, розвитком інфраструктури та підтримкою з боку держави.

Незважаючи на складну ситуацію, ринок нерухомості в Україні має потенціал до відновлення та зростання за умови стабілізації безпекової ситуації, посилення правових гарантій і впровадження сучасних цифрових інструментів.

Список використаних джерел

1. Васильців Т.Г., Іванюк У.В., Беспалюк Х.М. Формування моделі управління змінами в сфері розвитку соціального житлового фонду України. *Академічні візії*. 2023. Вип. 15. URL: <https://academyvision.org/index.php/av/article/view/270>
2. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». № 1952-IV від 27.07.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
3. Закон України «Про іпотеку» № 898-IV від 02.05.2023 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>
4. Закон України «Про оренду землі» № 161-XIV від 06.10.1998. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
5. Кобзан С.М. Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки: монографія. Київ, 2019. 212 с.
6. Новаковська І.О., Іщенко Н.Ф., Скрипник Л.Р., Славін І.В. Сучасний менеджмент та маркетинг нерухомості. Київ, 2021. 311с.
7. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» № 1440-2003-п від 09.08.2022 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п#Text>
8. Тенденції ринку нерухомості. URL: <https://blog.youcontrol.market/tiendientsiyi-rinku-nerukhomosti-ukrayini/>
9. Цивільний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/ru/ed20131011#Text>
10. Як війна вплинула на первинний ринок нерухомості в Україні і які його перспективи. URL: <https://suspinne.media/479695-ak-vijna-vplinu-na-pervinnij-rinok-nerukhomosti-v-ukraini-i-aki-jogo-perspektivi-poasnue-ekspert>

References

1. Vasylytsiv T.H., Ivanyuk U.V., Bepalyuk H.M. (2023). Formation of a model of change management in the development of social housing stock of Ukraine. *Academic visions*. Vol. 15. URL: <https://academyvision.org/index.php/av/article/view/270> (in Ukrainian).
2. Law of Ukraine “On State Registration of Real Rights to Real Estate and Their Encumbrances”. No. 1952-IV of 27.07.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (in Ukrainian).
3. Law of Ukraine “On Mortgage” No. 898-IV of 02.05.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (in Ukrainian).
4. Law of Ukraine “On Land Lease” No. 161-XIV of 06.10.1998. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (in Ukrainian).
5. Kobzan S.M. Formation of the real estate market: practical aspects and features of assessment: monograph. Kyiv, 2019. 212 p. (in Ukrainian).
6. Novakovska I.O., Ishchenko N.F., Skrypnyk L.R., Slavin I.V. Modern real estate management and marketing. Kyiv, 2021. 311 p. (in Ukrainian).
7. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine “On Approval of the National Standard No. 1 ‘General Principles of Property and Property Rights Valuation’ No. 1440-2003-p of 09.08.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п#Text> (in Ukrainian).
8. Real estate market trends. URL: <https://blog.youcontrol.market/tiendientsiyi-rinku-nerukhomosti-ukrayini/> (in Ukrainian).
9. Civil Code of Ukraine. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/ru/ed20131011#Text> (in Ukrainian).
10. How did the war affect the primary real estate market in Ukraine and what are its prospects. URL: <https://suspinne.media/479695-ak-vijna-vplinu-na-pervinnij-rinok-nerukhomosti-v-ukraini-i-aki-jogo-perspektivi-poasnue-ekspert> (in Ukrainian).

Taras KIT

lecturer, Open International University of Human Development "Ukraine", Ivano-Frankivsk Branch
ORCID: <https://orcid.org/0009-0006-1332-3716>
e-mail: vmurol.if@gmail.com

LEGAL REGULATION OF THE REAL ESTATE MARKET IN UKRAINE: CURRENT STATE AND PROSPECTS FOR REFORM

The paper examines the current state of legal regulation of the real estate market in Ukraine, analyzes the main legislative acts regulating legal relations in the real estate market, and identifies the key problems that impede the effective functioning of this market. The author identifies areas for further reform of legislation in accordance with the needs of the economy, society and Ukraine's European integration commitments. The purpose of the paper is to form a holistic vision of the real estate market development prospects in the context of the State's transformation and adaptation to the challenges of the modern world. The author analyzes the key legal acts regulating the real estate sector, in particular, the provisions of the Civil Code of Ukraine, the Laws of Ukraine “On Mortgage”, “On State Registration of Real Property Rights and Encumbrances”, “On Land Lease”, etc. It has been determined that the real estate market is an important component of the national economy, playing a key role in meeting the housing, social, and investment needs of citizens and legal entities. Particular attention is paid to the impact of Russia's armed aggression on the dynamics and functioning of the real estate market: destruction of housing, displacement of the population, decline in construction, and migration of investments. The author substantiates the need for comprehensive reform of the legal framework. It was emphasized that the war in Ukraine has turned the real estate market into an unstable and high-risk sector that requires state support, legislative reform, and an integrated recovery strategy in the post-war period. The war became a powerful destabilizing factor that caused a decline in business activity, a decrease in investment attractiveness, and the massive physical destruction of residential and commercial real estate in a number of regions.

Keywords: real estate, legal regulation, real estate market, legislation, reforms