

## Державне регулювання ринку нерухомості в Україні

**Віта Андрєєва**

*к. е. н., доцент, доцент*

*кафедри теоретичної та прикладної економіки,*

*ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,*

*ORCID: 0000-0002-6357-3063*

**Анна Шевель**

*студент,*

*ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна*

Ринок нерухомості – це певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування [1].

Як видно з цього визначення, під ринком нерухомості розуміється сукупність механізмів, що забезпечують наступні взаємопов'язані процеси:

- передача прав на нерухомість;
- встановлення цін на об'єкти нерухомості;
- розподіл і перерозподіл землі (нерухомості) між різними варіантами її використання.

Цінність представленого визначення полягає в тому, що в ньому акцент зроблений не на зовнішніх, а на сутнісних характеристиках ринку нерухомості.

Будь-який ринок, у тому числі ринок нерухомості, являє собою механізм розподілу і перерозподілу ресурсів на користь тих учасників економічної діяльності, які здатні забезпечити найбільш ефективне використання цих ресурсів.

Ринок нерухомості перерозподіляє «простір нерухомості» через механізм цін між різними конкуруючими варіантами використання нерухомості, забезпечуючи перехід прав до тих суб'єктів, які здатні запропонувати більшу ціну, а отже, забезпечувати найбільш ефективне використання нерухомості.

Ринок нерухомості є важливою частиною системи економічних відносин будь-якої країни. Він не просто тісно пов'язаний з процесами, що відбуваються на всіх інших ринках, а й суттєво впливає на фінансово-грошові потоки в економіці, напрями їх руху та рівень дохідності. Варто зазначити, що переважна більшість системних світових криз починалися саме з ринку нерухомості, у тому числі й криза, наслідки якої сьогодні відчуває українська економіка.

Без ефективного функціонування ринку нерухомості не можуть нормально працювати механізми інвестування, заощадження, фінансування, кредитування, оподаткування, а відтак вся фінансово-кредитна система країни.

Одним із основних напрямів управління нерухомістю є кадастровий розподіл території України, з метою надання земельним ділянкам кадастрових номерів. Одиницями кадастрового розподілу території України є кадастрові зони, райони, квартали. Порядок кадастрового розподілу території України й

привласнення кадастрових номерів земельним ділянкам встановлюється Урядом України.

В цілому система державного регулювання відносинами у сфері нерухомості включає в себе такі напрямки, як:

- державний облік нерухомості, оцінка вартості нерухомості та реєстрація прав на нерухомість, в єдності створюють основу для активного впливу держави і муніципалітетів на відносини, що виникають в суспільстві з приводу об'єктів нерухомості;
- регулювання землекористування: виділення категорій земель та встановлення для них різних режимів використання, регулювання обороту земель;
- регулювання міської забудови шляхом зонування міських територій та створення системи обмежень, диференційованих за видами територіальних зон;
- ліцензування окремих видів діяльності на ринку, що забезпечить дотримання кваліфікаційних та інших вимог професійними учасниками ринку нерухомості;
- створення системи технічних нормативів і регламентів, що забезпечують відповідність діяльності і результатів діяльності професійних учасників ринку нерухомості;
- оподаткування нерухомості та угод з нею [4].

Державна реєстрація прав на нерухомість-юридичний акт визнання та підтвердження державою виникнення, обмеження (обтяження), переходу або припинення прав на нерухоме майно.

Порядок державної реєстрації-це сукупність норм, що регулюють відносини між державою в особі реєструючого органу і особою, підлеглою реєстрації. Державній реєстрації підлягають права власності, господарського ведення, оперативного управління, довічного успадкованого володіння, постійного користування, іпотека, сервітути, а також права виникнення, обмеження, переходу і припинення на нерухоме майно, в тому числі на земельні ділянки, будівлі, споруди, житлові і нежитлові приміщення, відособлені поверхневі водні об'єкти, багаторічні насадження та інші об'єкти [2].

Оподаткування нерухомості включає такі податки:

- плата за землю;
- податок на майно фізичних осіб;
- податок на майно підприємств.

Державне регулювання виражається у встановленні норм і правил поведінки для учасників ринку нерухомості, а також цілеспрямованій дії на ринок в цілому. У загальному вигляді державне регулювання полягає в постановці цілей і виборі стратегії розвитку, прогнозуванні, плануванні і проектуванні, будівництві і реконструкції, реєстрації, обліку і оцінці, експлуатації і оподаткуванні, контролі і розпорядженні.

Основні функції, які виконуються державою:

- емітент державних і муніципальних цінних паперів під заставу нерухомості;

- верховний арбітр в спорах між учасниками ринку нерухомості через систему судових органів;
- гарант стійкості і безпеки ринку через реєстрацію прав і угод з нерухомістю. Економічні методи реалізуються за допомогою:
  - встановлення ставки оподаткування і пільг;
  - регулювання облікової ставки Центрального банку;
  - випуску і звернення житлових сертифікатів;
  - надання окремим категоріям громадян безвідплатних або пільгових субсидій для житлобудівництва;
  - амортизаційної політики;
  - розробки і реалізації державних цільових програм : житло, розвиток малих і середніх міст, приватизація державного і муніципального майна, приватизація житла [4].

В умовах сучасної економіки ринок нерухомості можна охарактеризувати, як сферу вкладання капіталу в об'єкти нерухомості та систему економічних відносин, що виникають під час операцій з нерухомістю. Такі відносини з'являються між інвесторами в процесі купівлі-продажу об'єктів нерухомості, іпотеки, здачі об'єктів нерухомості в оренду і т. д.

Варто зазначити, що найбільш розвиненим сегментом ринку нерухомості є ринок житла.

**Ключові слова:** Нерухомість; підприємство; державне регулювання.

### **Список використаних джерел**

1. Фрідман Дж .. Ордуей Н. Аналіз та оцінка приносить дохід нерухомості. М .: Справа, 1995. С. 5.
2. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» URL <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
3. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 року № 1952 // Відомості Верховної Ради України.-2004.-№ 51, ст.553.
4. Давиденко Н. М. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні / Н. М. Давиденко, О. В. Воронченко // Інвестиції: практика та досвід.-2017.-№12-С. 5-7.