

Христина Топорницька
Науковий керівник д. е. н., професор Чорна Н. П.
Тернопільський національний економічний університет

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Ринок нерухомості – це особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі-продажу чи застави для отримання кредиту є нерухомість, один із основних видів ринку, який у взаємодії з ринком товарів і послуг та ринком капіталів визначає особливості господарського механізму сучасної регульованої економіки.

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

Державний земельний кадастр - це єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів.

Операція з об'єктами нерухомості це – єдність чотирьох елементів: суб'єктів – осіб, учасників операції, суб'єктивної сторони – єдність їх волі і волевиявлення, форми і змісту. Операції з нерухомістю здійснюються тільки в письмовій формі, шляхом укладення договору, який має два значення: юридичний факт, що породжує права та обов'язки; саме право відношення, зміст якого складають ці права й обов'язки. З об'єктами нерухомості можуть укладатися різні види операцій, як із зміною власника, так й зі зміною права користування та володіння, купівля-продаж.

Провідною проблемою на земельному ринку нерухомості є недостатня законодавча урегульованість та інформаційна непрозорість процесів на цьому ринку. Так на сьогоднішній день відсутня єдина система реєстрації прав на земельну ділянку та об'єкти нерухомості, розташовані на ній. Особливістю державної системи реєстрації нерухомості в Україні є розмежування правомірності щодо землі та інших об'єктів, які невіддільні від неї. Внаслідок цього існують дві процедури реєстрації: кадастровий спосіб для землі та інвентаризаційно-правовий – для інших об'єктів. Така система ускладнює здійснення операцій з купівлі-продажу земельних ділянок.

Досить істотною проблемою ринку нерухомості в Україні є недостатня інформованість її учасників, яка обумовлена приховуванням фактичних цін продажу об'єктів та слабо розвиненою інформаційною інфраструктурою. Це призводить до необхідності додаткових затрат на збір та перевірку даних при аналізі інвестиційних проектів.

Щорічно в Україні реєструється понад 500 тисяч угод, пов'язаних з відчуженням об'єктів нерухомого майна, у яких приймає участь біля 3 млн. громадян. Проте, ринок нерухомості в Україні фактично залишається некерованим та нерегульованим. Великі обсяги готівкових коштів, які обертаються на ньому, притягують значну кількість різноманітних шахраїв та злочинців. Жодним чином не бажає підвищити безпеку своїх громадян при проведенні трансакцій об'єктів нерухомості і держава. Поряд з цим, значне коло громадян, не маючи достатніх юридичних знань та досвіду і потребуючи відповідних послуг, мимоволі довіряються різним комерційним структурам і приватним особам, професійний статус яких не визначений.

На ринку нерухомості держава виконує наступні функції:

– ідеологічної та законодавчої ініціативи (концепції розвитку окремих видів ринку та програми їх реалізації);

- інвестора в пріоритетні галузі матеріального виробництва, житлове будівництво і соціально-культурну сферу;
- професійного учасника при торгівлі житловими сертифікатами, державними будівлями і спорудами та іншими об'єктами нерухомості;
- емітента державних і муніципальних цінних паперів під заставу нерухомого майна;
- регулятора, що встановлює правила і норми функціонування ринку нерухомості;
- верховного арбітра в суперечках між учасниками ринку нерухомості через систему судових органів;
- контролера стійкості і безпеки ринку (реєстрація прав та угод з нерухомістю).

Вищою формою управління ринком нерухомості є державне економічне програмування, що реалізує численні цілі, методи і способи регулювання. Цільові програми бувають звичайні і надзвичайні, а за часом дії поділяються на короткострокові, середньострокові і довгострокові.

Важливу роль у створенні належних умов функціонування регіонального ринку нерухомості відіграє також формування системи управління нерухомістю, функціонування якої спрямоване на створення ключових елементів інфраструктури регіонального ринку нерухомості, збільшення надходжень до місцевих бюджетів регіонів, проведення єдиної довгострокової політики в сфері управління майново-земельним комплексом регіонів країни.

Прийнята в Україні система державної реєстрації прав на нерухомість є однією з головних умов ефективного державного регулювання ринку нерухомості. Реєстрація прав - це одночасно підвищення ступеню захисту законних інтересів усіх суб'єктів ринку нерухомості та поповнення бюджетів усіх рівнів.

Способи використання об'єктів нерухомості, операції з нерухомістю зачіпають інтереси не тільки безпосередніх учасників операцій з нерухомістю, а й широкого кола осіб: населення, що проживає в оточенні об'єкта нерухомості, жителів міста, регіону, а іноді і всієї країни (при реалізації великих проектів, таких, наприклад, як автомобільні дороги).

В економічних термінах це означає, що використання і звернення нерухомості пов'язане з високим рівнем зовнішніх ефектів, як позитивних, так і негативних. У зв'язку з цим сфера нерухомості перебуває завжди в центрі уваги держави і муніципалітетів, які, відображаючи інтереси суспільства в цілому або місцевої громади, створили до теперішнього часу розгалужену систему регулювання відносин на ринку нерухомості.

Розглядаючи цю систему на економіко-теоретичному рівні, можна сказати, що загальна мета державного та муніципального регулювання полягає в забезпеченні максимально економічно і соціально ефективного використання нерухомості з мінімізацією негативних зовнішніх ефектів.

В сфері земельних відносин бажано найближчим часом вирішити такі проблеми:

- розширити діяльність органів місцевого самоврядування по підготовці та прийняттю нормативних правових актів - правил землекористування та забудови, що базуються на правовому зонуванні. Забезпечити на основі правового зонування формування прозорих процедур регламентації діяльності інвесторів по землекористуванню та забудові, скоротити кількість інстанцій, що готують земельпорядку документацію.

З метою здійснення „єдиної долі” земельних ділянок та розташованих на них об'єктів нерухомості не допускати роздільної реєстрації землі та споруд, що розташовані на ній.

- прискорити перехід до конкурсних процедур передачі забудовникам земельних ділянок.

- забезпечити вдосконалення системи реєстрації прав та обліку об'єктів нерухомості з метою зменшення затрат часу на оформлення прав та угод;

- вважати пріоритетним завданням поступовий перехід до єдиної системи державного обліку нерухомості, включаючи земельні ділянки та інші об'єкти нерухомості;

- активізувати процес передачі прав власності на земельні ділянки власникам будівель чи споруд в тому числі і шляхом:

- надання відстрочки на викуп на тривалий термін;

– дозвіл на розподіл земельної ділянки (формування двох та більше) і її викуп по частинам;

- розширення набору дозволених видів використання викуплених земельних ділянок;
- спрощення процедури викупу та оформлення прав власності.

В організаційному відношенні державне регулювання операцій з нерухомістю здійснюється через прямий вплив, тобто адміністративним способом; через непрямий (другорядний) вплив або економічними методами управління.

В організаційному відношенні державне регулювання операцій з нерухомістю здійснюється через прямий вплив, тобто адміністративним способом; через непрямий (другорядний) вплив або економічними методами управління.

Підсумовуючи дослідження державного регулювання ринку нерухомого майна України, можна зробити висновок, що у функціонуванні всіх сегментів ринку нерухомості спостерігається інформаційна непрозорість, що заважає оцінити інвестиційну ефективність проектів, що здійснюються на ньому. Це перед усім обумовлене приховуванням фактичних цін продажу об'єктів, небажанням показувати реальні доходи, відсутністю багатьох законодавчих актів, недосконалістю системи реєстрації прав на нерухоме майно, а також нерозвиненою інформаційною інфраструктурою та відсутністю єдиної інформаційної системи, об'єднуючої всіх учасників ринку, обтяжливим податковим законодавством.

Провідною функцією держави за таких умов повинна бути формування єдиної державної концепції регулювання ринку нерухомого майна, яка б могла враховувати особливості розвитку кожного його окремого сегменту, та підвищення інформаційної прозорості процесів, що відбуваються на ньому. Для цього треба сформулювати єдині методологічні основи державного регулювання ринку нерухомого майна, а також розробити програми регулювання ринку нерухомості з урахуванням регіональної специфіки їх реалізації. Такі вагомні дії з боку держави в змозі здолати основні проблеми розвитку ринку та стимулювати його інтеграцію в світову систему ринкових відносин в сфері нерухомості.

Список використаних джерел

1. Економіка нерухомості: підручник / А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. К.: Лібра, 2012. 304 с.
2. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15>
3. Ринок землі та нерухомості в Україні / Паламарчук Л.В. К.: «ЦП «КОМПРИНТ», 2013. – 365 с.
4. Фінагіна О.В. Розвиток ринку нерухомості України та проблеми його інформаційного забезпечення. Моделі управління в ринковій економіці. Сборник научных статей. 2016. №10. С. 253-260.