

Василь Гевак

Науковий керівник: д.е.н., професор Язлюк Б.О.
Тернопільський національний економічний університет**НЕРУХОМОСТІ ЯК ОБ'ЄКТ ЕКОНОМІЧНИХ ІНТЕРЕСІВ**

У ринковій економіці ринок нерухомості виконує ряд важливих функцій та задовольняє різноманітні економічні та соціальні потреби. Виконуючи ряд загальних і специфічних функцій, ринок нерухомості суттєво впливає на всі сторони життя та діяльності людей. Ринок нерухомості є складним правовим, організаційно-економічним та соціальним інститутом, без чіткого уявлення сутності якого, а також понять пов'язаних з ним, не можливо проводити його аналіз, ефективно і професійно працювати на ньому, здійснювати його державне регулювання. Таким чином, вивчення ринку нерухомості, в тому числі статистичне, не можливе без визначення понять і співвідношень між ними.

Науковці галузі економіки обумовлюють обставини, у яких на сьогодні прогресує бізнес як епоха турбулентності. Цей стан стає новою нормальністю, зумовлює різноманітні кризи в економіці й обумовлює необхідність використання новітніх інструментів аналізу й прогнозування економічних інтересів, особливо ринок нерухомості. Інвестори перебувають у пошуку найбільш вигідних проектів, внаслідок чого вони ставлять задачі, які дозволили б їм правильно скласти прогноз та провести розрахунки щодо прибутковості їх майбутніх капіталовкладень., тобто нерухомості як об'єкту економічних інтересів. В умовах кризової ситуації, нестабільності і невизначеності ринків нерухомості необхідно переосмислити актуальність інформації й інноваційних даних про ринок, що неможливо без застосування нових підходів до особливостей об'єкту дослідження та його значення для управління об'єктом економічних інтересів [6, с. 201].

Серед відомих вітчизняних науковців, що досліджували нерухомість та ринок нерухомого майна, слід назвати А.Асаула, І. Балабанова, А. Бойко, Л. Белих, В. Вороніна, І. Геллера, В. Горемікіна, І. Гохберга, С. Грибовського, В. Григор'єва, П. Гайдуцького, Е. Гриценко, О. Гриценко, А. Грязнову, М. Денисенка, В. Діденка, О. Євтуха, О. Кіреєва, С. Коростельова, С. Кручка, Н. Лебідь, О. Любуня, Я. Маркуса, О.Мендрула, О. Мухіна, В. Новікова, Н. Пасічника, О. Пасхавера, Б. Пасхавера, В. Прорвіча, Т. Сірош, С. Сивця, Ю. Сколотяного, Г. Стерника, Є. Тарасевича, О. Терещенко, В. Федоренко, М. Федотова.

За законодавством нерухомість представляє собою земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [2].

У сучасному вітчизняному законодавстві відсутнє чітке визначення терміну «нерухомість». Це пов'язано, в першу чергу, з невизначеністю щодо включення землі до складу нерухомого майна. Так, вперше уявлення про нерухомість, й відповідно про ринок нерухомості, було сформовано в 1992 р. у Законі України «Про приватизацію державного житлового фонду». Згідно з цим законом об'єкти приватизації (квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, які використовуються громадянами на умовах найму) та громадяни країни приймають участь у формуванні ринкових відносин [2]. Цивільний Кодекс України (стаття 181) та Закон України «Про іпотеку» дають наступне визначення об'єкта нерухомості: «до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухокої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації» [1]. Згідно зі статтею 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» об'єкт нерухомого майна (нерухоме майно, нерухомість) – це земельні ділянки, а також об'єкти розташовані на земельній ділянці (будівлі, споруди тощо), переміщення яких є неможливим

без їх знецінення та зміни їх призначення [3]. Виходячи з цих визначень, об'єкти нерухомості можна поділити на природні об'єкти (земельні ділянки, ліси і багаторічні насадження, посіви, окремо розташовані на них водойми та ділянки надр) та штучні об'єкти/споруди (комерційна нерухомість – офіси, бізнес центри, торгові центри, магазини, готелі, будівлі і споруди, складські приміщення, логістична нерухомість, цілісні майнові комплекси; житлова нерухомість – квартири, апартаменти, котеджі, будинки; громадські будівлі й споруди; інженерні споруди; а також кораблі і судна, відділення яких від землі не можливо без не нанесенням їм істотного збитку).

Відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», нерухомість являє собою майно – об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, в тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності [4].

Отже, згідно законодавчої бази поняття «нерухомість» узагальнене і має фізичну властивість, в той час як поняття «об'єкт нерухомості» більш конкретне, де об'єкт нерухомості існує у єдності фізичних, правових, економічних і соціальних властивостей [5, с. 101].

Нерухомість з економічної точки зору є певним фізичним об'єктом, поєднаним з правами власності на нього.

Крім того, нерухомість є типом власності з особливими правами володіння, користування та розпорядження нею, що зумовлює низький рівень ліквідності нерухомості як товару.

Ринок нерухомості з фінансово-економічної точки зору є системою специфічних відносин, що виникають під час операцій з об'єктами нерухомості [7, с. 87].

Для впорядкованості діяльності інфраструктури ринків нерухомості потрібно розширювати та вдосконалювати інформаційну систему регіональних ринків нерухомості, як вагомий індикатор, що відображає стан національної економіки, адаптувати грошову оцінку об'єктів нерухомого майна до реального попиту на ринках нерухомості; урегулювати механізм організаційних, технічних, фінансових важелів регулювання ринків нерухомості; сприяти проведенню операцій купівлі-продажу об'єктів нерухомості через запровадження дієвих нормативно-правових важелів, що остаточно підтвердило б важливість нерухомості як об'єкту економічних інтересів.

Список використаних джерел

1. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
2. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 № 2482-XII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>
3. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 № 1952-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>
4. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» 12.07.2001 № 2658-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
5. Бондарева Н. А., Мішланова М. Ю., Сизранцев Г. А., Горкіна С. М. Моніторинг ринку нерухомості. Методологія, результати, закономірності; МГСУ - М., 2017. - 248 с.
6. Стерник Г. М., Стерник С. Г. Аналіз ринку нерухомості для професіоналів; Економіка - М., 2016. - 608 с.
7. Тютюнникова І. В. Нерухомість як об'єкт переживання; МАЮСТИК-центр. М., 2017. - 144 с.