

*І. І. Самойлова,  
к. держ. упр., доцент кафедри менеджменту Навчально-наукового інституту фінансів,  
банківської справи, Університет державної фіскальної служби України  
ORCID ID: 0000-0002-1346-7596*

DOI: 10.32702/2306-6814.2019.24.139

# СУТНІСТЬ ТА ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

*I. Samoilova,  
PhD in Public Administration, Associate Professor of Management Educational  
Research Institute of Finance, Banking, University of the State Fiscal Service of Ukraine*

## ESSENCE AND FEATURES OF STATE REGULATION OF THE REAL ESTATE MARKET IN UKRAINE

**У статті проаналізовано державне регулювання ринку нерухомості. Визначено роль держави в регулюванні ринку нерухомості, яка зводиться до здійснення ідеологічної та законодавчої функції (вироблення концепції розвитку ринку, програми її реалізації, управління програмою, створення законодавчих актів для розвитку ринку); концентрації ресурсів (державних і приватних) на цілі створення інфраструктури ринку; встановлення вимог до учасників ринку нерухомості; контроль за фінансовою стійкістю і безпекою ринку (реєстрація та контроль за входом на ринок, реєстрація об'єктів нерухомості, нагляд за фінансовим станом будівельних організацій, вжиття заходів щодо їх оздоровлення, контроль за дотриманням правових та етичних норм, застосування санкцій); створення системи інформації про стан ринку нерухомості та забезпечення її відкритості для всіх бажаючих; формування системи захисту покупців (інвесторів) від втрат (у тому числі державні або змішані схеми страхування інвестицій); запобігання негативного впливу на ринок нерухомості інших видів державного регулювання (монетарного, валютного, фіскального, податкового). Встановлено, що актуальним є послідовний, збалансований і комплексний розвиток механізмів державного регулювання на ринку нерухомості та правильне і ефективне застосування даних механізмів, сумісно з цілеспрямованою політикою держави. Розглянуто основні принципи державного регулювання ринку нерухомості, а саме: функціональне регулювання в поєднанні з інституційним регулюванням з питань організації контролю та нагляду за діяльністю професійних учасників ринку; використання механізмів саморегулювання ринку, що створюються за допомогою держави та під її контролем; пріоритет у розвитку системи інфраструктурних організацій; максимальне зниження і поділ ризиків; підтримка конкуренції на ринку. Визначено основні напрями системи державного регулювання ринку нерухомості.**

**The article analyzes the state regulation of the real estate market. Determining the peculiarities of the formation, current state and development of the real estate market will allow to predict the further tendencies of its development, the need to establish mechanisms of state regulation of the real estate market of Ukraine. Regulation of the real estate market is the regulation of the activity of**

*all its participants and transactions between them by the organizations authorized for these actions. For the national economy of the country, it is important to analyze and control the state of the real estate market, since real estate is the basis of all systems of the market mechanism.*

*The role of the state in regulating the real estate market has been determined. The role of the state in regulating the real estate market boils down to the following: implementation of ideological and legislative functions; concentration of resources for the purpose of creating market infrastructure; establishing requirements for participants in the real estate market; control over the financial stability and security of the market; creating a system of information on the state of the real estate market and ensuring its openness to all comers; formation of system of protection of buyers (investors) from losses; prevention of negative impact on the real estate market of other types of state regulation. It is established that the consistent, balanced and complex development of state regulation mechanisms in the real estate market is important, as well as the correct and effective application of these mechanisms, in accordance with the purposeful policy of the state.*

*The basic principles of state regulation of the real estate market are considered, namely: functional regulation in combination with institutional regulation on the issues of organization of control and supervision over the activity of professional market participants; use of self-regulation mechanisms of the market created with the help of the state and under its control; priority in the development of the infrastructure organization system; maximum reduction and risk sharing; supporting competition in the market.*

*The basic directions, which include the system of state regulation of the real estate market, were identified, namely: formation of legislative and regulatory framework; the setting of mandatory requirements and standards for market participants, and their activities, for transactions with real estate objects; formation of a system of protection and rights of issuers, investors and intermediaries; creation of an open and accessible to all market participants system of information about the state of the market, its objects and participants; control over market participants and conducting operations on the market, monitoring the enforcement of antitrust rules; ensuring market security and reducing and sharing risks; support of competition in the market; development of market infrastructure and formation of directions of its development; market legal support; conflict and dispute resolution.*

*Ключові слова: ринок нерухомості, державне регулювання, принципи регулювання, розвиток ринку нерухомості, політика.*

*Key words: real estate market, state regulation, principles of regulation, development of the real estate market, policy.*

## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Ринок нерухомості є важливою ланкою системи ринкових відносин та має потужний мультиплікативний вплив на економіку країни, що дозволяє використовувати його в якості потужного засобу стимулювання економічного розвитку на різних рівнях економіки. Це також вимагає створення розгалуженої системи державного регулювання ринку [1, с. 3]. Визначення особливостей формування, поточного стану та розвитку ринку нерухомості дозволить спрогнозувати подальші тенденції його розвитку, потреби в становленні механізмів державного регулювання ринку нерухомості України.

## АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Питання формування та розвитку ринку нерухомості розглядаються у роботах таких вітчизняних вчених: В. Базилевича, А. Іванченка, М. Коваленка та інших. Окремі аспекти державного регулювання ринку нерухо-

мості висвітлено у працях таких вітчизняних і зарубіжних вчених: В. Бакуменка, І. Драгана, М. Латиніна, Т. Лисицької, А. Огурцової, М. Орлатого. У роботах науковців досліджені локальні проблеми державного регулювання ринку нерухомості, розкриті важливі елементи управлінських орієнтирів.

## МЕТА СТАТТІ

Метою статті є визначення сутності та особливостей державного регулювання ринку нерухомості в Україні.

## ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Ефективне функціонування ринкової системи неможливе без ринку нерухомості. Оскільки ринок нерухомості обумовлює значний вплив на розвиток відносин власності та становлення середнього класу — основи суспільства, сприяє задоволенню потреб підприємців

у постійних активах, значною мірою визначає рівень споживання, нагромадження та інвестування [2, с. 1]. Ринок нерухомості виконує одну з найбільш важливих соціально-економічних функцій у розвинутих країнах світу. Для національної економіки країни важливим є аналіз та контроль стану ринку нерухомості, оскільки саме нерухомість є основою всіх систем ринкового механізму [3, с. 248].

Визнання права власності на нерухомість в умовах ринкової економіки сприяло формуванню ринку нерухомості в Україні. А початку функціонування цього ринку сприяла наявність об'єктів нерухомості й попиту та пропозиції на них. Ринок нерухомості є сферою вкладення капіталу в об'єкти нерухомості та системи економічних відносин, що виникають при операціях з нерухомістю. Ці відносини виникають під час купівлі-продажу нерухомості, іпотеці, здачі об'єктів нерухомості в трастове управління, оренду тощо. Таким чином, на ринку нерухомості повинні діяти продавці, покупці та окремі суб'єкти підприємництва, які їм сприяють у зверненні об'єктів нерухомості [4, с. 130].

Розвиток ринку нерухомості залежить від належного державного регулювання процесів ринку, використання прозорих і дієвих заходів регулювання відносин на ринку та його сегментів [5, с. 110].

Регулювання ринку нерухомості — це впорядкування діяльності на ньому всіх його учасників і операцій між ними з боку організацій, уповноважених на ці дії. Регулювання ринку нерухомості охоплює: всіх учасників ринку (продавців, покупців, орендарів, орендодавців, професійних посередників); всі види діяльності і всі види операцій на ньому (емісійні, інвестиційні, заставні); різні види нерухомості (житлові та нежитлові приміщення, земельні інші об'єкти) та здійснюється органами чи організаціями, уповноваженими виконувати функції регулювання.

Основними принципами державного регулювання ринку нерухомості є: функціональне регулювання в поєднанні з інституційним регулюванням з питань організації контролю та нагляду за діяльністю професійних учасників ринку; використання механізмів саморегулювання ринку, що створюються за допомогою держави та під її контролем; пріоритет у розвитку системи інфраструктурних організацій; максимальне зниження і поділ ризиків; підтримка конкуренції на ринку.

Зміст і сутність поняття "державне регулювання нерухомості" розкривається через такі функції: законодавчу і ідеологічну ініціативи (різні концепції розвитку окремих видів ринку, а також програми їх реалізації); регуляторну, яка встановлює і контролює правила і норми безперервного функціонування ринку нерухомості; професійного учасника при торгівлі державними будівлями і спорудами, житловими сертифікатами, а також іншими об'єктами нерухомості; інвестування в пріоритетні галузі матеріального виробництва, житлове будівництво та соціально-культурну сферу; контролю безпеки і сталого функціонування ринку (реєстрація прав та угод з нерухомістю) [6, с. 1].

Роль держави в регулюванні ринку нерухомості зводиться до: здійснення ідеологічної та законодавчої функції (вироблення концепції розвитку ринку, програми її реалізації, управління програмою, створення законодавчих актів для розвитку ринку); концентрації ре-

сурсів (державних і приватних) на цілі створення інфраструктури ринку; встановлення вимог до учасників ринку нерухомості; контроль за фінансовою стійкістю і безпекою ринку (реєстрація та контроль за входом на ринок, реєстрація об'єктів нерухомості, нагляд за фінансовим станом будівельних організацій, вжиття заходів щодо їх оздоровлення, контроль за дотриманням правових та етичних норм, застосування санкцій); створення системи інформації про стан ринку нерухомості та забезпечення її відкритості для всіх бажаючих; формування системи захисту покупців (інвесторів) від втрат (у тому числі державні або змішані схеми страхування інвестицій); запобігання негативного впливу на ринок нерухомості інших видів державного регулювання (монетарного, валютного, фіскального, податкового) [7, с. 90].

Система державного регулювання ринку нерухомості включає: органи регулювання та контролю; державні та інші нормативні акти; методи регулювання, що застосовуються державою в процесі здійснення регулювання ринку. До основних напрямів, які включає система державного регулювання ринку нерухомості відносяться: формування законодавчої та нормативної бази; встановлення обов'язкових вимог і стандартів до учасників ринку та їх діяльності, до операцій з об'єктами нерухомості; формування системи захисту та прав емітентів, інвесторів і посередників; створення відкритої та доступної для всіх учасників ринку системи інформації про стан ринку, про його об'єкти та учасників; контроль за учасниками ринку та проведення операцій на ринку, контроль за виконанням антимонопольних правил; забезпечення безпеки ринку; зниження і розподіл ризиків; підтримка конкуренції на ринку; розвиток інфраструктури ринку та формування напрямів його розвитку; підтримка правового порядку на ринку; розв'язання конфліктних та спірних питань [8, с. 95].

Важливе місце у формуванні, становленні та розвитку ринку нерухомості відіграє державне регулювання ринку, циклічність самого ринку, правові та організаційно-адміністративні механізми, економічне середовище і політична ситуація в державі та світі, світова банківська система [9, с. 85]. В сучасних умовах, актуальним є саме послідовний, збалансований і комплексний розвиток механізмів державного регулювання на ринку нерухомості, а також правильне і ефективне застосування даних механізмів, сумісно з цілеспрямованою політикою держави. Це в майбутньому призведе до існування злагодженої, безперебійно працюючої системи з регулювання ринків нерухомості державою в Україні [6, с. 1].

## ВИСНОВКИ

Таким чином, підсумовуючи вищенаведене, доречно зазначити, що з метою стабілізації ситуації на ринку нерухомості та сприяння його подальшому розвитку, реалізація ефективної державної політики має бути спрямована на: поліпшення інвестиційного клімату в країні; створення прозорої та фінансово доступної системи оподаткування об'єктів нерухомості, спрощення системи реєстрації прав на нерухомість; створення ефективної інформаційно-статистичної системи ринку нерухомості та покращення якості аналітики ринку, яка в сучасних умовах представлена здебільшого консалтинговими і ріелторськими компаніями і відображає короткострокові коливан-



ня, а не тенденції ринку; розробку ефективного механізму контролю за виконанням місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування делегованих їм повноважень з вирішення житлових питань. Пріоритетні напрями, спрямовані на вдосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості, сприятимуть розвитку системи державного регулювання, стимулюватимуть ринок нерухомості в частині створення новітніх об'єктів нерухомості, поліпшать відносини між учасниками ринку, забезпечать передумови для функціонування прозорого й зрозумілого ринку нерухомості, сприятимуть підвищенню інвестиційної привабливості України та можливості адаптуватися до світового економічного простору.

## Література:

1. Максимов А.С. Рынок недвижимости в системе экономики региона: автореф. дис. на соискание учен. степени канд. эконом. наук: спец. 08.00.01 — "Экономическая теория". Санкт-Петербург, 2006. 18 с.
2. Акименко О.Ю., Кислинский С.С. Досвід формування ринку нерухомості України, проблеми та перспективи розвитку даного сегменту економічного простору. 2008. URL: <http://intkonf.org/k-e-n-akimenko-o-yu-kislinskiy-s-s-dosvid-formuvannya-rinku-neruhomosti-ukrayini-problemi-ta-perspektivi-rozvitku-danogo-segmentu-ekonomichnogo-prostoru/> (дата звернення 07.12.2019).
3. Загребельна К.В. Аналіз ринку нерухомості та його проблеми регулювання в Україні. 2010. С. 247—255. URL: [http://ir.kneu.edu.ua/bitstream/handle/2010/27187/EP\\_18\\_41\\_23.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://ir.kneu.edu.ua/bitstream/handle/2010/27187/EP_18_41_23.pdf?sequence=1&isAllowed=y) (дата звернення 07.12.2019).
4. Устюшенко Н.А. Устойчивость рынка недвижимости Республики Беларусь на примере Минского рынка квартир в период с 2010 по 2015 гг. // Научный взгляд: экономика та управління. 2016. № 1 (55). С. 130—143.
5. Фесак С.А. Пріоритетні напрями вдосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості // Держава та регіони. Серія: Державне управління. 2013. № 4 (44). С. 110—114.
6. Литвинова С.А., Ивасенкова О.В. Государственное регулирование рынка недвижимости в России // Современные научные исследования и инновации. 2015. № 1. Ч. 2 URL: <http://web.snauka.ru/issues/2015/01/42206> (дата звернення 07.12.2019).
7. Боровкова В.А. Экономыка недвижимости. Государственное регулирование российского рынка недвижимости. 2018. URL: [https://studme.org/176433/ekonomika/gosudarstvennoe\\_regulirovanie\\_rossiyskogo\\_rynka\\_nedvizhimosti](https://studme.org/176433/ekonomika/gosudarstvennoe_regulirovanie_rossiyskogo_rynka_nedvizhimosti) (дата звернення 07.12.2019).
8. Мамалуй О.О. Основы экономической теории: підручник. К.: Юрінком Інтер, 2006. 479 с.
9. Фесак С.А. Особливості державного регулювання розвитку ринку нерухомості в Україні // Вісник АМСУ. Серія: "Державне управління". 2013. № 2 (9). С. 85—93.

## References:

1. Maksimov, A.S. (2006), "The real estate market in the system of economy of the region", Ph.D. Thesis, Economic theory, St. Petersburg National University, Saint Petersburg, Russia.

2. Akimenko, O. Yu. and Kyslinskyi, S.S. (2008), "Experience of forming the real estate market of Ukraine, problems and prospects of development of this segment of economic space", available at: <http://intkonf.org/k-e-n-akimenko-o-yu-kislinskiy-s-s-dosvid-formuvannya-rinku-neruhomosti-ukrayini-problemi-ta-perspektivi-rozvitku-danogo-segmentu-ekonomichnogo-prostoru/> (Accessed 7 December 2019).

3. Zagrebelska, K.V. (2010), "Analysis of the real estate market and its regulatory problems in Ukraine", available at: [http://ir.kneu.edu.ua/bitstream/handle/2010/27187/EP\\_18\\_41\\_23.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://ir.kneu.edu.ua/bitstream/handle/2010/27187/EP_18_41_23.pdf?sequence=1&isAllowed=y) (Accessed 7 December 2019).

4. Ustiuschenko, N.A. (2016), "The stability of the real estate market of the Republic of Belarus on the example of the Minsk apartment market in the period from 2010 to 2015", *Naukovyi pogliad: ekonomika ta upravlinnia*, vol. 1 (15), pp. 130—143.

5. Fesak, S.A. (2013), "Priority Straight to the Side of the Mechanism of the Sovereign Regulation of the Market of Non-Bridge", *Derjava ta regiony, Seriya: Derjavne upravlinnia*, vol. 4 (44), pp. 110—114.

6. Litvinova, S.A. and Ivasenkova, O.V. (2015), "State regulation of the real estate market in Russia", *Sovremennye nauchnye issledovaniia i innovacii*, vol. 1, no. 2, available at: <http://web.snauka.ru/issues/2015/01/42206> (Accessed 7 December 2019).

7. Borovkova, V.A. (2018), "Real estate housekeeper. State regulation of the Russian real estate market", available at: [https://studme.org/176433/ekonomika/gosudarstvennoe\\_regulirovanie\\_rossiyskogo\\_rynka\\_nedvizhimosti](https://studme.org/176433/ekonomika/gosudarstvennoe_regulirovanie_rossiyskogo_rynka_nedvizhimosti) (Accessed 7 December 2019).

8. Mamaluy, O.O. (2006), *Osnovy ekonomichnoi teorii* [Foundations of economic theory], Yurinkom Inter, Kyiv, Ukraine.

9. Fesak, S.A. (2013), "Features of state regulation of real estate market development in Ukraine", *Visnyk AMSU, Seriya: Derjavne upravlinnia*, vol. 2 (9), pp. 85—93.

*Стаття надійшла до редакції 09.12.2019 р.*

**www.dy.nayka.com.ua**

Електронне фахове видання

**ДЕРЖАВНЕ УПРАВЛІННЯ**  
удосконалення та розвиток

**Виходить 12 разів на рік**

Видання включено до переліку  
наукових фахових видань України  
з ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ

e-mail: [economy\\_2008@ukr.net](mailto:economy_2008@ukr.net)

тел.: (044) 223-26-28

(044) 458-10-73