

СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТОК ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

ESTABLISHMENT AND DEVELOPMENT OF THE STATE REAL ESTATE MARKET REGULATION

У статті досліджено особливості становлення та розвитку нормативно-правової бази регулювання ринку нерухомості в незалежній Україні, що виникла після розпаду радянської планової економіки та характеризувалася початковою відсутністю адекватного законодавства. Визначено ключові проблеми перехідного періоду, зокрема викривлене ставлення до приватної власності, відсутність фінансових інструментів та ефективних механізмів реєстрації. Розкрито роль нормативних актів у створенні основ для приватизації, формування інституту іпотеки та інвестиційних механізмів. Обґрунтовано вплив мораторію на обіг земель сільськогосподарського призначення на формування ринкових відносин та проаналізовано реформи у сфері державної реєстрації й технічної інвентаризації, що забезпечили більшу прозорість та ефективність ринку нерухомості. Особливу увагу приділено аналізу формування системи фінансово-кредитних механізмів на ринку нерухомості України, включаючи запровадження фондів фінансування будівництва, інститутів спільного інвестування та іпотечного кредитування. Виявлено проблемні аспекти, зокрема використання девелоперами тіньових механізмів попередніх договорів і майнових прав, що зумовило необхідність законодавчого врегулювання таких відносин та посилення фінансового моніторингу з боку держави. Проаналізовано законодавчі ініціативи, що були спрямовані на запобігання подвійним продажам об'єктів нерухомості та підвищення прозорості девелоперської діяльності. Окремо акцентовано увагу на процесах реформи системи реєстрації речових прав на нерухоме майно, запровадженні єдиних державних реєстрів, демонополізації бюро технічної інвентаризації, а також цифровізації кадастрового обліку земельних ділянок. Зазначено, що ці реформи суттєво посилили гарантії прав власників нерухомості, зменшили корупційні ризики та підвищили довіру учасників ринку, створюючи умови для подальшого розвитку ринку нерухомості в Україні відповідно до європейських стандартів.

Ключові слова: ринок нерухомості, нерухомість, операції з нерухомістю, учасники ринку, соціально-економічний розвиток, безпека, державне регулювання, інституції.

The article examines the peculiarities of the formation and development of the regulatory framework for the real estate market in independent Ukraine, which emerged after the collapse of the Soviet planned economy and was characterized by an initial lack of adequate legislation. The key problems of the transition period are identified, in particular, the distorted attitude towards private property, the lack of financial instruments and effective registration mechanisms. The role of normative acts in creating the foundations for privatization, the formation of the mortgage institution and investment mechanisms is revealed. The impact of the moratorium on the circulation of agricultural land on the formation of market relations is substantiated, and reforms in the field of state registration and technical inventory, which ensured greater transparency and efficiency of the real estate market, are analyzed. Particular attention is paid to the analysis of the formation of a system of financial and credit mechanisms in the Ukrainian real estate market, including the introduction of construction financing funds, joint investment institutions, and mortgage lending. Problematic aspects have been identified, in particular the use by developers of shadow mechanisms of preliminary contracts and property rights, which necessitated legislative regulation of such relations and strengthening of financial monitoring by the state. Legislative initiatives aimed at preventing double sales of real estate and increasing the transparency of development activities were analyzed. Separate attention is paid to the processes of reforming the system of registration of real rights to immovable property, the introduction of unified state registers, the demonopolization of technical inventory bureaus, and the digitization of cadastral registration of land plots. It is noted that these reforms have significantly strengthened the guarantees of property owners' rights, reduced corruption risks, and increased the confidence of market participants, creating conditions for the further development of the real estate market in Ukraine in accordance with European standards.

Key words: real estate market, real estate, real estate transactions, market participants, socio-economic development, security, state regulation, institutions.

УДК 351:338.23
DOI <https://doi.org/10.32782/pma2663-5240-2024.44.59>

Гладкий О.Б.

аспірант факультету управління,
Прикарпатського національного
університету ім. В. Стефаника,
м. Івано-Франківськ

Постановка проблеми у загальному вигляді. Формування та ефективне функціонування ринку нерухомості є визначальним чинником економічного розвитку держави, основою формування сприятливого інвестиційного клімату та інструментом забезпечення стабільності соціально-економічних відносин. Після проголошення незалежності України виникла нагальна потреба у створенні нових інституційних механізмів та нормативно-правової бази, що відповідають ринковим умовам. Проте початковий

етап переходу від радянської планової економіки характеризувався повною відсутністю законодавчої бази, яка забезпечувала б повноцінне функціонування ринкових механізмів, включаючи право власності, фінансові інструменти, реєстрацію майнових прав і технічну інвентаризацію нерухомості. Значною мірою це спричинило спотворене ставлення громадян до приватної власності, обмеженість фінансових ресурсів для розвитку ринку та незахищеність інвесторів і покупців нерухомості.

Суттєвою проблемою стало питання трансформації правовідносин у сфері нерухомості, яке полягало у відсутності чіткого об'єкта правового регулювання через обмеження прав громадян на повноцінне розпорядження власністю. Радянська практика суттєво звузила право власності громадян, обмеживши можливості щодо успадкування, відчуження майна, а також зв'язавши право на власність із необхідністю доведення джерел походження коштів. Крім того, відсутність адекватної системи державної реєстрації та кадастрового обліку призводила до значних ризиків шахрайства, подвійних продажів і зловживань, що негативно впливало на інвестиційний клімат та довіру учасників ринку.

У сучасних умовах особливої актуальності набувають завдання подальшого удосконалення нормативно-правової бази, зокрема у сфері цифровізації реєстраційних процесів, формування ефективної системи фінансового моніторингу, удосконалення механізмів іпотеки та розвитку фондового ринку нерухомості. В умовах глобальних економічних викликів, воєнних ризиків і потреб післявоєнної відбудови необхідно створити правові передумови для посилення прозорості ринку, захисту прав власників, інвесторів і покупців, а також стимулювання інвестиційної активності, що забезпечить сталий економічний розвиток та конкурентоспроможність національного ринку нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженнями питань ринку нерухомості займалися низка вітчизняних науковців, зокрема: О. Павлова, К. Павлов, Н. Попадинець, Г. Олексюк, В. Лагодієнко, С. Чернявський та інші.

Метою статті є комплексне дослідження історії становлення державного регулювання ринку нерухомості в Україні, ідентифікація основних проблем, які виникли на етапі формування та розвитку законодавчого забезпечення, а також визначення напрямів подальшого вдосконалення нормативно-правового регулювання для забезпечення стабільного функціонування ринку нерухомості.

Виклад основного матеріалу. Поява ринку нерухомості в незалежній Україні як і потреба у його державному регулюванні були тісно переплетені із процесом розпаду планової радянської економіки та появою раніше небачених форм соціально-економічних відносин між учасниками ринку, що лише з'являвся. Першою із його особливостей була повна відсутність нормативно-правової бази, яка була б адекватною ринковим відносинам, заснованим на можливості сторін вільно та на

власний розсуд розпоряджатися своїм майном. Молода українська держава ввійшла в незалежність із більш ніж мільярдом квадратних метрів нерухомості різного призначення та десятками мільйонів гектарів землі, проте без жодного нормативно правового акту, який би відповідав потребам ринкового обігу, а що гірше – із викривленим ставленням пересічного громадянина до належного йому нерухомого майна. Відсутність такої бази впливала на всі нижчеописані аспекти існування ринку нерухомості – питання володіння нерухомим майном, обліку транзакцій з ним, їх фінансування та суміжних відносин.

Перша особливість з точки зору правозастосування – практична відсутність об'єкта правовідносин як такого. Радянська планова економіка не могла дозволити окремо взьтому індивіду володіти повнотою класичної тріади права власності – володіння, користування та розпорядження. Саме остання правомочність – розпорядження і є ключовим та невід'ємним елементом ринкових відносин. До 1991 року жителі України вже майже як 70 років не знали, що таке приватна власність на нерухомість у значенні сформованих ринків. Проте такий розрив не свідчив про відсутність в історичній пам'яті українців інституту права власності на нерухомість, про невміння українця поводитись зі своєю власністю [1]. За період з середини XIX століття і до 20-40х років XX століття на теренах України виник великий прошарок заможних селян-землевласників. Їх майно, проте, буде конфісковано і самі вони будуть визнані основним ворогом нового режиму. На майбутні десятиріччя приватна ініціатива, зокрема щодо розпорядження власним майном, буде різко обмежена. Одним із наслідків такого історичного розриву стало викривлене ставлення громадянина до власності у максимально широкому значенні і особливо до власності на нерухоме майно. Слід наголосити на тому, що навіть титул особистої власності не давав можливості вільно та на власний розсуд укласти угоду про відчуження відповідного майна. Законодавець вкладав у дефініцію терміна «особиста власність» набагато вужче значення, ніж ми до того звикли зараз. Обмежене коло осіб, які можуть успадкувати відповідне нерухоме майно, обмеження по площі та по кількості об'єктів, а також необхідність доводити походження коштів лише трудовими доходами – реальність часів радянського правозастосування. Для вирішення цієї проблематики вже в незалежній Україні була прийнята низка нормативно-правових актів і розпочалося скасування нормативно-правових актів, прийнятих до

1991 року. Це і друга редакція ще радянського закону «Про власність», прийнятого за пів року до проголошення незалежності України, і прийнятий у 1992 році Закон України «Про форми власності на землю», а також зміни до Житлового кодексу Української РСР. Зазначені правотворчі акти містили безліч ще радянських рудиментів, проте перші два поклали край державній монополії на власність у найповнішому її сенсі. Третій з них – Житловий кодекс ще довго позбавлявся термінів та сенсів які походять з планової економіки, а від радянського найменування звільнився лише в 2022 році, вже після початку повномасштабного вторгнення. Процес формування нормативно-правової бази не є простим та демонструє необхідність чіткої ієрархії. Для виконання кожного закону необхідно прийняти низку нормативно-правових актів – постанов уряду, інших актів державних установ, котрі мають підзаконний характер. Може видатись що така система є нагромадженням непотрібного нормотворення, проте вона покликана не допустити вакууму довкола якихось правовідносин [2]. Таким чином, норми про запровадження та рівноправність усіх форм власності та рівність суб'єктів права власності дали поштовх зародженню невід'ємного елемента ринку нерухомості – об'єкта.

Ще однією проблемою на шляху формування регулювання сфери обігу нерухомості стала відсутність фінансових інструментів, які б обслуговували учасників ринку і в економічному сенсі дозволяли лити воду на жорна ринку, та дотичної до даного питання сфери регулювання взаємовідносин забудовника, покупця та інвестора. Слід зазначити, що у сформованих ринках кількість учасників процесу зведення об'єкта нерухомості або простіше – девелопменту, є набагато більшою і в кожного учасника доволі вузька роль. Така вузька спеціалізація хоч і призводить до здорожчання нерухомості, проте кратно знижує ризики шляхом їх адекватного розподілу між учасниками процесу [3]. Загалом вищеописану сферу можна поділити на дві великі групи. Перша стосується регулювання процесу купівлі нерухомості кінцевим споживачем, людини, яка хоче покращити свої житлові умови та безпосередньо проживати у придбаній нерухомості чи користуватись нежитловим приміщенням для реалізації власних підприємницьких ініціатив. Врегулювати її побічно були покликані Закон України «Про банки і банківську діяльність» від 1992 року, який був другою редакцією ще радянського документа, розрізнені закони та підзаконні акти - стосовно готівкових, безготівкових операцій населення і підприємств,

податкового та бухгалтерського обліку. Друга група питань стосувалась інвестиційних процесів, способів інвестування в ринок нерухомості. Це були здебільшого попередні договори та договори купівлі-продажу майнових прав чи нерухомості, яка буде створена у майбутньому [3]. Описані інструменти не можна було назвати нелегальними аж до тих пір, доки в 2006 році в статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» не з'явився виключний перелік способів залучення коштів населення до процесу девелопменту. У тому ж році внесені зміни до галузевого закону «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» були покликані конкретизувати бачення законодавця щодо широкого залучення банків до процесу девелопменту. У цьому випадку банк виступав не стільки джерелом коштів, як наглядачем за процесом фінансування. Вочевидь така модель мала скопіювати існуючу в розвинених ринках практику використання ескроу рахунків. Це, зі свого боку, повинно було покласти край одній із вагомих причин заморожених будівництва – перехресному фінансуванню, а також запобігти іншій – відкритому шахрайстві певних забудовників. [4]. Учасники ринку масово звинуватили найбільші будівельні компанії та банки у лобізмі та спробі монополізувати ринок, адже невеликим будівельним компаніям буде важко чи навіть неможливо виконати норму закону. Ба більше, аналіз цих змін свідчить про викривлений баланс відносин. Банк і справді з учасника девелоперського процесу ставав ледь не наглядачем, що було виявом впадання з однієї крайності в іншу. Проте цей механізм банально ігнорувався. Ще майже десятиріччя на ринку, особливо регіональному, будуть масово застосовуватись попередні договори та договори купівлі-продажу майнових прав чи нерухомості, яка буде створена в майбутньому. Для забудовника вищевказані договори були і подекуди досі є інструментом оптимізації податкових зобов'язань, для покупця чи інвестора - це спосіб обійти фінансовий моніторинг який проте до початку 2020-х років важко помітити в економічному щоденні українця. Лише зобов'язання перед країнами та організаціями-партнерами змусили законодавця та Національний банк України налагодити процес фінансового моніторингу. У цей же період, а саме в 2022 році, вступив у дію Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть створені в майбутньому». Закон вперше, містить чіткий механізм запобігання ще одній проблемі вітчизняного девелопменту – подвійним продажам одного і того ж об'єкта двом різним особам. Основним його нововведен-

ням стало перетворення квадратних метрів нерухомості, що лише зводяться, в об'єкт, який реєструється в загальнодержавному реєстрі – Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.

Сформована інституційна структура ринку нерухомості України є результатом поступового розвитку фінансових, правових та реєстраційних механізмів, які забезпечують його функціонування (рис. 1). Незважаючи на значний прогрес у створенні законодавчої бази, запровадженні інвестиційних інструментів та формуванні системи реєстрів, ринок продовжує стикатися з низкою структурних проблем, зокрема відсутністю розвиненого фондового ринку, високими кредитними ставками, повільною цифровізацією та запізнілою реакцією законодавства на виклики практики.

Буде неправильним у цьому питанні не згадати іпотеку, яка в країнах із розвинутою економікою займає двозначні цифри у відсотковому об'ємі валового внутрішнього продукту. За своєю суттю іпотека є різновидом застави, при якій гарантією повернення позичених коштів виступає нерухоме майно. Іпотечний капітал, побічним ефектом якого є підштовхування росту цін на нерухомість, має беззаперечну перевагу – він стимулює економіку через мультиплікативний ефект розвитку будівельної галузі. Іпотечний механізм дає покупцям доступ до фінансування, забезпечує продавцям ліквідність, а позикодавцям

надає модель повернення позичених коштів. Сама по собі іпотека не створює додаткового капіталу, однак завдяки їй зростає обіг майнових прав на об'єкти нерухомості, створюється фінансовий капітал шляхом випуску заставних та похідних від них цінних паперів, а також мобілізується фінансовий ресурс для інвестиційних цілей [5]. Мова йде про ресурс який за відсутності дієвого іпотечного ринку перетікає в короткі фінансові інструменти – найменш корисні для тривалого економічного росту. Регулювання іпотечних правовідносин розпочалося із прийняття в 1992 році Закону України «Про заставу», де вміщено дефініцію та відповідний розділ, який вперше за багато десятиріч впроваджував регулювання іпотечних відносин. Вузькоспеціалізований Закон України «Про іпотеку» був прийнятий у 2003 році «в пакеті» із Законом України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» та вищезгаданим Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

Зважаючи на широку законодавчу базу, іпотека як інститут, одним із покликань якого є розширити ринок нерухомості, збільшити долю обігу нерухомості в економіці – у незалежній Україні поки не є значним інструментом в цьому сенсі. Причиною цього є щонайменше два аспекти. По-перше, вищевказане



Рис. 1. Інституційна модель функціонування ринку нерухомості України

Джерело: запропоновано автором

законодавство не дає відповіді позикодавцю на те, як йому оптимально отримати вкладені кошти чи майно, у випадку, коли позичальник не виконує зобов'язання. Частково це спричинено законодавчими змінами після глобальної фінансової кризи 2008 року. Після невиконання зобов'язань десятками тисяч позичальників, які обрали так звану валютну іпотеку кредитори масово згорнули іпотеку в цілому. Такій ситуації сприяла і неодноразова значна девальвація гривні відносно основних резервних валют. Чого варті лише той факт що з 2014 по 2021 рр на законодавчому рівні було заборонено стягувати об'єкт іпотеки за так званими валютними кредитами. Йдеться про дію Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті». Другу причину це високі відсоткові ставки на позичені кошти які прийняті у вітчизняному діловому обороті. Це можна чітко простежити навіть через офіційну облікову ставку Національного банку України, яка, по суті, є нижньою межею діапазону прийнятих на ринку фінансів ставок за запозиченнями. За всю історію незалежності лише впродовж двох кварталів зазначений показник знижувався до значення 6%, звичнішим для нього є діапазон двозначних чисел. Для порівняння станом на початок 2024 рік у Єврозоні та США облікова ставка становила в середньому 5%, що було незвично високим рівнем із звичними 1-2%. Таке підняття ключових ставок було покликане боротись із інфляцією. Не вдаватимось у причини такої ситуації, оскільки вийду за рамки цього дослідження – лише прокоментую те, що іпотечне фінансування не може існувати за таких високих відсоткових ставок. Нагадаю, що вітчизняною альтернативою іпотеці стали правочини щодо купівлі нерухомого майна із розстроченням платежу, які в умовах сучасного стану економіки є вигідними для обох сторін. Для покупця така система відносин замінила іпотеку а для девелопера стала джерелом фінансування, вартість якого, де-факто, близька до нуля. Спроби законодавця впорядкувати згадані відносини описувались вище.

Становлення та розвиток державного регулювання ринку нерухомості в Україні є поетапним процесом, що охоплює кілька ключових стадій, кожна з яких мала свої особливості, пріоритети та виклики (Рис. 2). Початковий етап (1991–2000 рр.) характеризувався формуванням базових засад правового регулювання, закріпленням інституту приватної власності та створенням первинного законодавчого підґрунтя для функціонування ринку нерухомості. Саме в цей період були започатковані процеси

масової приватизації, що стали фундаментом для подальшого розвитку ринку. У наступний період (2001–2010 рр.) спостерігалось інтенсивне формування інфраструктури ринку, розвиток механізмів реєстрації прав власності, активізація будівельної діяльності та поступове посилення державного контролю за ринковими процесами.

У період з 2011 по 2020 роки державне регулювання ринку нерухомості набуло системного характеру, що проявилось у створенні Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, гармонізації законодавства з європейськими стандартами, а також у посиленні нагляду за дотриманням містобудівних норм. На сучасному етапі (з 2021 року) ключовими тенденціями стали цифровізація ринку, впровадження електронних сервісів та оптимізація процедур реєстрації, що сприяє підвищенню прозорості та зниженню корупційних ризиків. Таким чином, розвиток державного регулювання ринку нерухомості в Україні демонструє поступовий перехід від базового правового забезпечення до комплексного, інтегрованого та цифрового підходу, орієнтованого на забезпечення ефективності ринку та його привабливості для інвесторів.

Ще одна велика сфера правовідносин, котра потребує регулювання: формування на загальнодержавному рівні інституту реєстрації угод із нерухомістю, який включає в себе питання технічної інвентаризації будівель та споруд, кадастрового обліку земельних ділянок і ведення загальнонаціонального реєстру речових прав на нерухоме майно та землю. У своїх працях західні ліберальні економісти вказують на той великий ефект, який вносить інститут власності в економіку за умови, що ця власність чітко облікується в загальнодержавній системі реєстрів. Хтось може стверджувати, що реєстр слугує лише фіскальній меті, проте така система покликана насамперед надати власнику впевненість в безпеці його титулу та в безпеці угод, здійснених із його власністю [6]. Незамінними інституціями цієї системи є нотаріат, кадастри та реєстри нерухомості. Закон України «Про нотаріат», прийнятий в 1993 році, разом із підзаконними актами був покликаний сформувати єдину систему незалежного від радянського правозастосування нотаріату. Вищезгадане законодавство унормовувало нотаріат як інститут в загальному дусі континентальної системи права. В абсолютній більшості країн реєстраційна система складається і з картографічної частини та документальної [7]. У частині земельних відносин Україна обрала цей шлях, і після двох десятиліть реформ в 2011 році був прийнятий

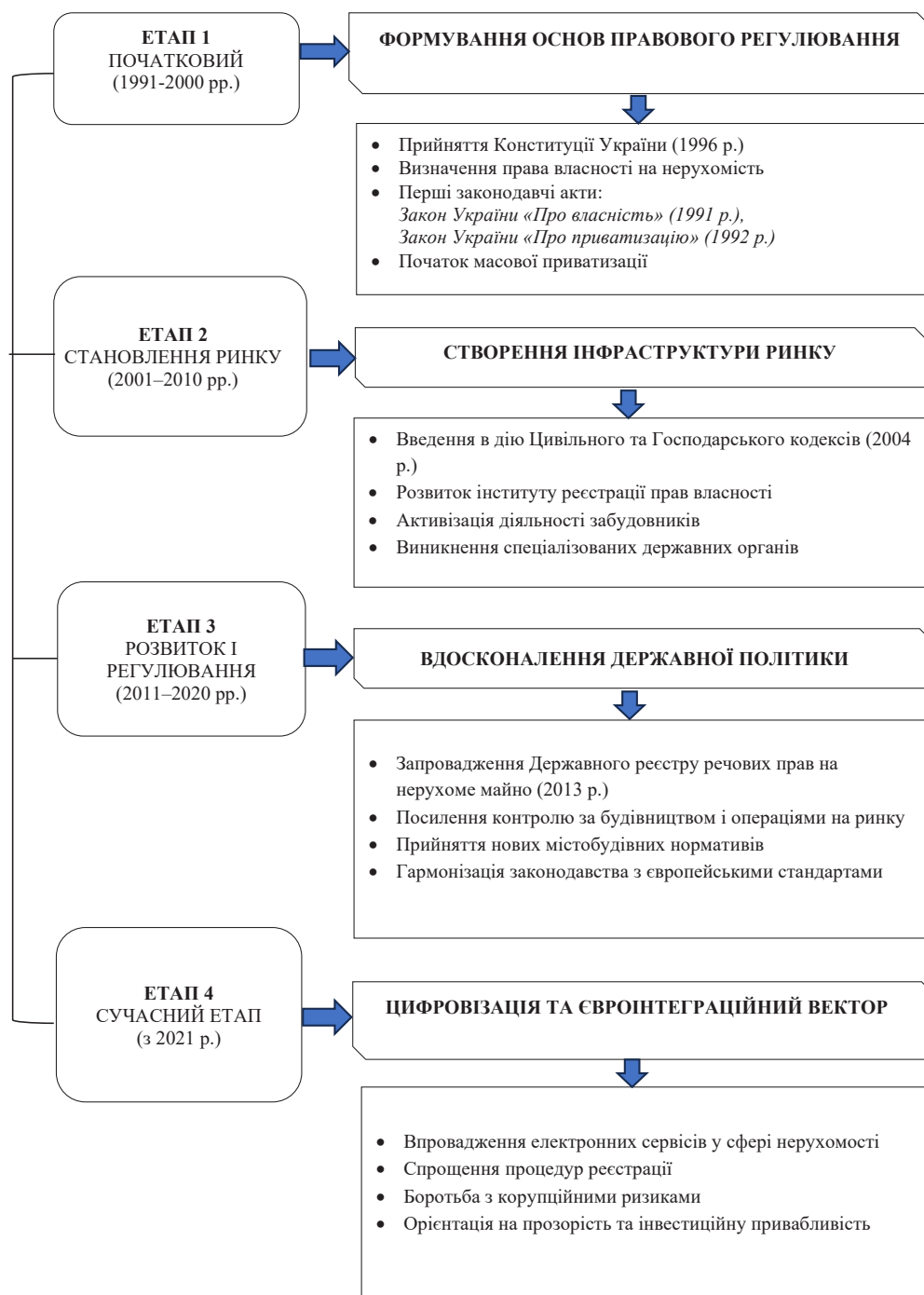


Рис.2. Етапи формування державного регулювання ринку нерухомості України

Джерело: побудовано автором

Закон України «Про Державний земельний кадастр». До цього питання створення кадастру порушувалось як у Земельному кодексі України, так і в різних інших актах, зокрема в указах Президента України.

Першим нормативно-правовим актом рівня закону, прийнятим у незалежній Україні, який надав широку дефініцію регулювання земельних відносин, став Земельний кодекс України від 1992 року. Як і попередні акти, постанови

та декларації він закріпив три форми власності на землю: приватну, колективну та державну. Наявність в кодексі такої форми власності, як колективна паралельно із приватною, вказувала на те, що це регулювання було перехідним етапом і законодавець ще не бачив чіткого вирішення земельного питання. Така форма власності виконувала роль тимчасового буфера необхідного на період переходу від планової до ринкової економіки. Проте

чого можна було очікувати лише через рік від проголошення незалежності та ще в ситуації, коли вітчизняна економіка успадкувала хронічно неефективний аграрний сектор, землі якого були розподілені між тисячами колгоспів та радгоспів. Я не дарма згадав тут саме про ефективність. Проблема вирішення питання приватизації землі вбачалась законодавцем через призму проблеми такого розподілу землі між майбутніми приватними власниками, який буде і економічно ефективним, і соціально справедливим одночасно. Такий розподіл землі надасть можливість створити економічно самодостатні форми господарювання, від дрібного фермера і до вертикально інтегрованого підприємства-холдинга. До того ж у 1996 році в Конституції України було закріплено норми про те, що земля є об'єктом права власності українського народу, основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. І хоча серед науковців тривають справедливі дискусії щодо можливості саме народу виступати суб'єктом і реалізувати власні правомочності, все ж такі норми задали тон низці наступних законів та підзаконних актів [8.]. Суспільно-політичну важливість сфери земельних відносин підкреслює і той факт що за перші 10 років до прийняття другого Земельного кодексу, ця сфера у дрібних процедурних деталях регулювалась здебільшого указами Президента України. Безліч нормативно-правових актів були спрямовані на розпакування земель колишніх колгоспів та радгоспів з метою надати їх учасникам право на виокремлення власної частки землі у приватну власність. Законодавче закріплення колективної форми власності було відсутнім у новому Земельному кодексі України від 2002 року, хоча і згадувалось у Законі України «Про форми власності на землю» до втрати його чинності в 2004 році. Проте де-факто існувала ще маса юридичних осіб різного роду, котрі володіли землею на даному титулі. Завершити зазначений етап та остаточно трансформувати колективну форму у приватну був покликаний Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Проте вищезгаданому Земельному кодексу від 2002 року судилось не лише вирішити певні проблеми на шляху формування ринкових відносин, але й створити суттєву перепону до вільних ринкових відносин. У багатьох пунктах Перехідних положень цього кодексу містив заборони на концентрацію та розпорядження землями товарного сільськогосподарського виробництва до 2005 року. Фактично йшлося про найбільш політизований

вид земельних ділянок – виділених часток у тих самих колективних господарствах. Крайній термін такої заборони продовжуватимуть рік за роком аж до 2021 року. Це було антиконституційним обмеженням тріади правомочностей власника, адже понад 20 років власники паїв не могли реалізувати своє право на розпорядження належного їм майна. Безліч політиків та законотворців апелювала, що таким чином здійснюється захист власників паїв від недобросовісних покупців. Що ж, тоді таким же чином логічно було б заборонити і обіг приватизованого житла. Єдине, від чого був захищений покупець – від можливості реалізувати власне майно як йому заманеться, зокрема як інвестиційний капітал [9]. Тисячі фермерів змогли б отримати фінансування під заставу власної землі, що додало б їм конкурентних переваг перед більшими підприємствами. Десятки тисяч громадян так і не змогли власноруч вирішити долю належних їм паїв через популістичні контрреформи. Згідно з даними Держгеокадастру, за період перших двох років з моменту зняття вищевказаного мораторію в обіг потрапили трохи більше 1% земель товарного сільськогосподарського виробництва [10]. Така статистика повністю спростовує попередні побоювання.

Регулювання обігу земель несільськогосподарського призначення не зазнало значних неринкових обмежень. Прийняте за час незалежності законодавство в сфері земельних відносин розширило кількість категорій земель з шести до дев'яти, проте основним його досягненням була кодифікація процедур, пов'язаних із виділенням земельних ділянок та їх обігом.

Висновки. Проведений аналіз розвитку ринку нерухомості в незалежній Україні свідчить про складний процес переходу від радянської моделі власності до формування ринкових механізмів. Значний внесок у формування нормативної бази забезпечили закони про власність, земельні відносини та іпотечне кредитування, які поступово знімали радянські обмеження. Водночас визначено, що процес створення ефективного регуляторного середовища характеризувався значними труднощами, серед яких – відсутність адекватних фінансових інструментів, недосконалість механізмів реєстрації нерухомості та затримки із впровадженням сучасних цифрових технологій.

На сучасному етапі визначальними напрямками державного регулювання повинні стати подальша цифровізація реєстрів, удосконалення іпотечних механізмів та розвиток інструментів інвестування. Необхідним також є забезпечення балансу між захистом прав власників і створенням умов для прозорості ринку,

що дозволить мінімізувати корупційні ризики та сприятиме зростанню інвестиційної привабливості українського ринку нерухомості.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Гримич М.В. Звичаєве право українців ХІХ – початку ХХ століття. К. Арістей, 2006. 560 с.
2. Оніщук М.В. Проблеми державотворення та правотворення в незалежній Україні: Статті, інтерв'ю/епоряд., заг.ред. В.Л. Федоренка. К.: Видавничий Дім «Юридична книга», 2007. 416 с.
3. Доценко-Білоус Н. Право енциклопедія інвестування в будівництво. Практичний посібник. К.: Юридична практика, 2006. 544 с.
4. Чернявський С.С., Микитчин А.В. Розслідування шахрайства у сфері фінансування будівництва житла: Навч.-практ.посіб. К.: «Хай-Тек Прес», 2009. 216 с.
5. Базилевич В.Д., Погорельцева Н.П. Іпотечний ринок. К.: Знання, 2008. 717 с.
6. Ернандо де Сото. Загадка капіталу. Чому капіталізм перемагає лише на Заході і ніде більше. К.: Ніка-Центр, 2009. 231 с.
7. Слободянюк С.О. Правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : монографія. К. : Юрінком Інтер, 2013. 272 с.
8. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
9. Ковальчук М.О. Земля як об'єкт інвестиційного розвитку за законодавством України: монографія. К. : Юрінком Інтер, 2015. 176 с.
10. Моніторинг земельних відносин. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua/index.php/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/>