

Міністерство освіти і науки України  
Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу  
Інститут гуманітарної підготовки та державного управління  
Кафедра публічного управління та адміністрування

Мицканюк Володимир Васильович

УДК 351.82

## МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

Організаційно-правові засади державного регулювання розвитку  
інфраструктури ринку житла в Україні

Публічне управління та адміністрування

281 «Публічне управління та адміністрування»

В.В. Мицканюк

Науковий керівник Білоцький О.В., к.ю.н., доцент  
(підпис)

Допущено до захисту

В.о.завідувача кафедри

І.П.Лопушинський

Рецензент

В.П. Петренко

Робота містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

Івано-Франківськ - 2024

## АНОТАЦІЯ

**Мицканюк В.В. Організаційно-правові засади державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла в Україні. – Рукопис.**

Магістерська робота за спеціальністю 281 «Публічне управління та адміністрування». – Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу. – Івано-Франківськ, 2024.

У магістерській роботі визначено сутність та функції державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла. Узагальнено базовий комплекс механізмів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла. Здійснено аналіз організаційно-правових засад державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла в Україні. Виявлено організаційні проблеми державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла, розкрито й охарактеризовано суперечності нормативно-правового регулювання розвитку інфраструктури ринку житла. Визначено сучасний стан інституційно-функціонального забезпечення державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла.

Запропоновано підходи до використання інформаційно-цифрових технологій для розвитку інфраструктури ринку житла в державі. Обґрунтовано необхідність застосування компетентнісного підходу до професійної підготовки фахівців на ринку житла. Аргументовано доцільність страхування як механізму оптимізації ризиків щодо розвитку інфраструктури ринку житла.

**Ключові слова:** державне регулювання, ринок житла, інфраструктура ринку житла, учасники ринку житла, інвестиції, будівництво житла, оцінка майна, страхування, ліцензування, дозвільні документи, інформаційне забезпечення, блокчейн.

## ANNOTATION

### **Mytskaniuk V.V. Organizational and legal bases of state regulation of housing market infrastructure development in Ukraine - Manuscript.**

Master's thesis, specialty 281 "Public administration". – Ivano-Frankivsk National Technical University of Oil and Gas. – Ivano-Frankivsk, 2024.

The master's thesis defines the essence and functions of state regulation of the development of housing market infrastructure. The basic set of mechanisms for state regulation of the development of housing market infrastructure is generalized. The author analyzes the organizational and legal framework for state regulation of the development of housing market infrastructure in Ukraine. The organizational problems of the State regulation of the development of housing market infrastructure are identified, and the contradictions of the regulatory and legal regulation of the development of housing market infrastructure are revealed and characterized. The current state of institutional and functional support of the State regulation of the development of housing market infrastructure is determined.

Approaches to the use of information and digital technologies for the development of housing market infrastructure in the country are proposed. The necessity of applying a competency-based approach to the professional training of specialists in the housing market is substantiated. The expediency of insurance as a mechanism for optimizing risks in the development of housing market infrastructure is argued.

**Key words:** state regulation, housing market, housing market infrastructure, housing market participants, investments, housing construction, property valuation, insurance, licensing, permits, information support, blockchain.

**ЗМІСТ**

<b>ВСТУП</b>	<b>5</b>
<b>РОЗДІЛ І</b>	
<b>ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКУ ЖИТЛА</b>	<b>9</b>
1.1 Сутність та функції державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла	9
1.2 Механізми державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла	21
1.3 Зарубіжний досвід державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла	30
<b>РОЗДІЛ 2</b>	
<b>ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ</b>	<b>38</b>
2.1 Організаційні проблеми державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла	38
2.2 Інституційно-функціональне забезпечення державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла	53
<b>РОЗДІЛ 3</b>	
<b>ПЕРСПЕКТИВНІ ПІДХОДИ ТА МЕХАНІЗМИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКУ ЖИТЛА</b>	<b>64</b>
3.1 Можливості і проблеми використання інформаційно-цифрових технологій для розвитку інфраструктури ринку житла в державі	64
3.2 Страхування як механізм оптимізації ризиків щодо розвитку інфраструктури ринку житла	76
<b>ВИСНОВКИ</b>	<b>87</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b>	<b>91</b>

## ВСТУП

**Актуальність теми.** Підвищення ступеня забезпеченості житлом та його якості сприяє зростанню споживання інших товарів тривалого користування, що стимулює позитивні трансформації усієї структури економіки країни. При цьому основною є функція житла, що забезпечує розвиток особистості людини, впливає на рівень її здоров'я та фізичний стан, демографічні показники, культурний, освітній та професійний рівень розвитку. Ці властивості житла вимагають проведення цілеспрямованої житлової політики, соціальна значущість його обумовлює необхідність державного регулювання процесів будівництва, розподілу та обміну житла.

За останні десятиліття в Україні були створені основні інститути, що забезпечують функціонування ринку житла. Однак його стан ще не відповідає сучасним потребам. Чинний механізм функціонування даного сектору національної економіки не дозволяє покращити якість та доступність житла для населення відповідною мірою. Структура ринку житла в період переходу від централізованої до ринкової економіки складалася багато в чому стихійно, з урахуванням досвіду зарубіжних країн із розвиненою економікою. Разом з тим, особливості розвитку України, а саме технічний рівень виробництва, низька платоспроможність населення, специфіка територіального планування не дозволяють механічно копіювати зарубіжні зразки функціонування ринку житла та призводять до необхідності розробки специфічних механізмів реалізації економічних відносин у цій сфері. Результативність цих процесів багато в чому залежить від рівня розвитку інфраструктури ринку житла, внаслідок чого теоретичні дослідження сутності та закономірностей її розвитку та формування набувають великої значущості.

**Обґрунтування вибору теми дослідження.** Наукове обґрунтування правових аспектів державної реєстрації речових прав на нерухомість та її значення було висвітлено у працях: М. Гончаренка, І. Завальної, О. Піфка ,

В. Сенчука, С. Слободенюка, В. Турчина та інших.

Питання щодо становлення інститутів кредитування, оцінки майна, страхування та ріелторських послуг досліджувалися такими науковцями, як В. Омельчук, К. Мамонов, М. Міненко, К. Павлов, Н. Шкільова, Н. Грущинська.

Питанням розвитку первинного ринку житла та управління ризиками при будівництві та експлуатації об'єктів нерухомості присвячено роботи Д. Ісаєнка, І. Лагунової, О. Марушевої, О. Медведчук, В. Ніколаєва, О. Непомнящого, Ю. Права та інших.

Теоретико-методологічним засадам публічного управління та зокрема державного регулювання приділено увагу в працях: В. Бакуменка, З. Бурик, В. Вакуленка, І. Дегтярьової, Т. Дерун, Н. Клименко, В. Колтун, А. Рачинського та ін.

**Мета та завдання дослідження.** Мета магістерської роботи є обґрунтування підходів та розроблення практичних пропозицій щодо вдосконалення механізмів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла.

Для реалізації зазначеної мети, необхідно виконати такі завдання:

Для досягнення мети було визначено такі *завдання*:

- уточнити сутність та основні напрями державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла;
- узагальнити та проаналізувати основні механізми державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла;
- встановити типові та нетипові інструменти державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла за кордоном;
- виявити проблеми розвитку інфраструктури ринку житла в Україні, які потребують удосконалення механізмів державного регулювання;
- обґрунтувати підхід до вдосконалення інформаційно-аналітичної системи ринку житла в Україні.

**Об'єктом дослідження** є система забезпечення функціонування ринку

житла в державі.

**Предмет дослідження** – є механізми державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла в Україні..

**Методи дослідження.** У роботі використано системний підхід із використанням загальнонаукових та спеціальних методів досліджень:

– узагальнення та спостереження – для визначення основних категорій і елементів системи механізмів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла;

– історичний та логічний – для встановлення еволюційних аспектів становлення та розвитку інфраструктури ринку житла, нормативно-правової бази, визначення основних проблем і шляхів їх розв’язання;

– порівняльного аналізу – для можливості встановлення стану розробленості тематики у вітчизняних та зарубіжних наукових виданнях;

– економіко-статистичний метод – для аналізу тенденцій розвитку економічних суб’єктів ринку житла;

– метод моделювання та аналогії – для обґрунтування концептуальних засад удосконалення механізмів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла.

**Новизна отриманих результатів** полягає в тому, що в магістерській роботі обґрунтовано підходи щодо вдосконалення механізмів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає в тому, що сформульовані теоретичні положення і практичні рекомендації, використані під час розроблення нормативно-правових актів, стратегічних та оперативних документів, методичних рекомендацій у діяльності органів місцевого самоврядування й державних органів виконавчої влади, громадських організацій, закладів вищої освіти та інших стейкхолдерів сприятимуть розвитку інфраструктури ринку житла..

**Структура й обсяг роботи.** Логіка проведеного дослідження зумовила структуру роботи: вступ, три розділи (сім підрозділів), висновки, загальний

обсяг яких складає 99 сторінки. Список використаних джерел містить 84 найменування.

## РОЗДІЛ І

### ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКУ ЖИТЛА

#### 1.4 Сутність та функції державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла

Для визначення сутності державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла потрібно розпочати з визначення основних понять, які його характеризують, а саме таких як «державне регулювання», «ринок житла», «ринок будівництва», «первинний ринок нерухомості», «вторинний ринок нерухомості», «ринкова інфраструктура», «державне регулювання розвитку інфраструктури ринку» та ін.

Згідно з узагальненою думкою авторитетних вітчизняних науковців у галузі науки державного управління, державне регулювання – «це сукупність цілеспрямованих форм, методів і напрямів впливу, що застосовуються органами державного управління для впорядкування системи суспільно-економічних відносин з метою стабілізації і пристосування існуючої суспільно-політичної системи до умов, що змінюються; діяльність, спрямована на коригування роботи системи (елементів системи) з метою забезпечення досягнення системою (елементами системи) такого стану, який забезпечує її (їх) роботу відповідно до визначених характеристик; цей вид діяльності розглядається як регуляційний процес, метою якого є досягнення відповідного рівня взаємодії та злагодженості окремих частин»<sup>1</sup>.

Загалом вважається, що необхідність втручання держави в економіку зумовлена проблемами, які вирішити ринок неспроможний. Потреба у державному регулюванні економіки визначається наявністю таких явищ в економіці як інфляція, безробіття, неефективне використання ресурсів,

---

<sup>1</sup> Енциклопедичний словник з державного управління / уклад.: Ю. П. Сурмін, В. Д. Бакуменко, А. М. Михненко та ін. ; за ред. Ю. В. Ковбасюка, В. П. Трошинського, Ю. П. Сурміна. Київ : НАДУ, 2010. 820 с. URL: [https://shron1.chtyvo.org.ua/Surmin\\_Yurii/Entsyklopedychnyi\\_slovnnyk\\_z\\_derz\\_havnoho\\_upravlinnia.pdf](https://shron1.chtyvo.org.ua/Surmin_Yurii/Entsyklopedychnyi_slovnnyk_z_derz_havnoho_upravlinnia.pdf)

монополізм, забруднення довкілля, падіння ділової активності, відсутність соціального захисту непрацевдатних, неспроможність національної економіки задовольнити усі потреби внутрішнім виробництвом тощо. Держава за допомогою притаманних для неї механізмів сприяє мінімізації витрат, пов'язаних із дією ринкового механізму ціноутворення, і в такий спосіб максимізує добробут суспільства загалом<sup>2</sup>.

Ринок житла – це сектор ринкової економіки, на якому обертаються житлові об'єкти нерухомості. Виникає ринок житла як сукупність економічних відносин між тими, хто поставляє житло на ринок та споживачами цього житла. Обороти житла породжує зміну правовласника (власника, орендаря та ін.). Тобто ринок житла представляє собою складну сукупність відносин, що виникають з приводу володіння, користування, розпорядження житлом.

Ринок будівництва – це сектор ринкової економіки на якому створюються нові об'єкти нерухомості, які є об'єктами ринкових відносин. Такими вони стають лише після державної реєстрації прав на них.

Для ринку житла суб'єктами є власники прав на нерухомість, і відносини між ними складаються з приводу переходу таких прав. Між суб'єктами ринку будівництва, а це забудовники (девелопери), підрядники, керуючі проєктами виникають відносини з приводу виконання робіт і надання послуг в процесі будівництва. У цьому процесі визначальна роль відводиться інфраструктурі будівництва, що являє собою досить складну систему, яка складається з безлічі підсистем. Для того щоб її оцінити як єдиний комплекс необхідна система показників, що характеризують стан основних фондів будівельних підприємств і організацій, а також тих сегментів системи обслуговування (транспорту, зв'язку та ін.); сфери послуг; кадрового потенціалу; нормативної бази.

У своєму дослідженні Ю. Прав пропонує організаційно-економічний механізм державного регулювання та управління інфраструктурою в будівництві, який розроблений в рамках системного підходу до особливостей

---

<sup>2</sup> Ярош С. Для протидії шахраям із нерухомістю потрібна лише воля держави. URL: <https://kiev-chamber.org.ua/uk/134/933.html>

інфраструктури як економічної категорії. У рамках запропонованого механізму державного (регіонального) регулювання будівництва автор пропонує сучасну систему управління інфраструктурним забезпеченням в житловому будівництві держави<sup>3</sup>.

На практиці ринок житла ділять за способом укладання угод на первинний та вторинний.

Під первинним ринком нерухомості прийнято розуміти сукупність угод, що здійснюються з новоствореними (щойно збудованими) об'єктами після державної реєстрації прав на них. Первинний ринок забезпечує передачу об'єктів в обіг прав власності на ринку нерухомості.

Під вторинним ринком нерухомості розуміються угоди, що здійснюються з об'єктами нерухомості не вперше збудованими та пов'язані з перепродажем чи іншими формами переходу прав власності на нерухомість.

Як зазначає Н. Олійник, ті тенденції, які відбуваються на первинному ринку житла, мають важливе значення для економіки. Оскільки збільшується кількість новозбудованого житла, зростає рівень забезпеченості населення житлом, зростає кількість робочих місць, у відповідні бюджети поступають податкові надходження і забезпечується приріст ВВП. Розгортання житлового будівництва носить мультиплікативний ефект, оскільки зростання житлового будівництва стимулює розвиток суміжних галузей<sup>4</sup>.

Вторинний ринок житла характеризується тим, що операції, які здійснюються на ньому, пов'язані з купівлею-продажем, обміном та здаванням в оренду вже існуючого житлового фонду. Тобто наявний житловий фонд виступає об'єктом вторинного ринку житла. Ринок вторинного житла є механізмом перерозподілу між громадянами функціонуючого житлового фонду без його нарощування. Якщо на ринку первинного житла обсяги пропозиції підлягають безпосередній оцінці, то на вторинному ринку пропозиція носить латентний характер, масштаби якої

---

<sup>3</sup> Прав Ю. Г. Державна політика розвитку інвестиційно-будівельної діяльності в Україні у контексті децентралізації: монографія. Київ: ВАДНДУ, 2020. 292 с.

<sup>4</sup> Олійник Н. І. Розвиток ринку житла в Україні: теорія та практика державного регулювання: монографія. Київ: НАДУ, 2011. 288 с.

з'ясувати доволі складно. Адже пропозиція на вторинному ринку житла визначається впливом таких чинників, як добробут домогосподарств, доступність кредитів для придбання житла, оподаткування тощо. Такі об'єкти нерухомості зазвичай тривалий час перебувають в експлуатації на ринку нерухомості<sup>5</sup>.

Економічними суб'єктами ринку житла виступають продавці (орендодавці), покупці (орендарі), та професійні учасники, завдяки яким укладаються угоди. Головним суб'єктом ринку є покупець (орендар). Ним може бути фізична чи юридична особа, а також орган державного управління, який має право на цю операцію згідно із законом. Якраз для покупців працює ринок житла. Продавець (орендодавець) – це будь-яка юридична або фізична особа, яка має право власності на об'єкт житлової нерухомості. Держава від імені своїх спеціалізованих органів управління власністю може виступати як продавець. Професійні учасники ринку житла визначаються переліком процесів, що протікають на ринку за участю держави, та переліком видів діяльності комерційних структур<sup>6</sup>.

Важливу роль у ринковій інфраструктурі відіграють посередники. Оскільки ринок є місцем співпраці двох основних суб'єктів – виробника і споживача, рух товарів та послуг від виробника до покупця потребує не лише певного часу, а й значних зусиль досвідчених саме у цій справі людей. Якщо всіма такими питаннями займатиметься сам виробник, то ефективність його роботи буде надто низькою через значні витрати часу й ресурсів. Зайвий час і ресурси витрачав би й споживач, шукаючи необхідні йому товари та послуги. Тому на допомогу їм приходять посередники. Посередники – це юридичні або фізичні особи (фірми чи окремі підприємці), які представляють інтереси виробника та споживача чи діють від їхнього імені на різних видах ринків. Їхнє завдання - наблизити двох основних учасників ринку<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> Олійник Н. І. Розвиток ринку житла в Україні: теорія та практика державного регулювання : монографія. Київ : НАДУ, 2011. 288 с.

<sup>6</sup> Ковтун М. В. Структура ринку житла та його інституціональна основа. Інвестиції: практика та досвід. 2011. № 12. С. 57–60.

<sup>7</sup> Федоренко В. Г., Діденко О. М., Руженський М. М., Іткін О. Ф. Політична економія : підручник / за наук. ред. д-ра екон., наук, проф. В. Г. Федоренка. Київ : Алерта, 2008. 487 с. С. 122–123.

Для забезпечення найбільш раціонального розподілу об'єктів нерухомості в суспільстві, відповідно до його потреб, ринок житла виконує цілу низку функцій.

До загальних функцій ринку житла відносять:

1) Інформаційну функцію ринку, яка полягає в тому, що ринок житла, як і інші ринки, являє собою розгорнуту інформаційну систему, завдяки якій його суб'єкти отримують інформацію про ціни, попит та пропозицію, прибутковості інвестицій в житло та регулюється попит і пропозиція. Розвиток інформаційної інфраструктури ринку житла має велике значення в силу специфічних особливостей ринку (обмеженість числа угод, закритість інформації про істотні особливості угод).

2) Посередницьку функцію ринку для якої необхідна наявність необхідних інститутів та професійних учасників для забезпечення взаємовідносин між покупцями і продавцями, орендарями та орендодавцями, залучаючи їх в єдиний простір взаємодії попиту і пропозиції.

3) Функцію забезпечення свободи підприємництва – наявність розгорнутого ринку житла, без якого неможливе самостійне підприємництво. Відповідно, чим більш розвинений ринок житла, тим вище доступність житлових об'єктів, тим більше варіантів їх придбання.

4) Стимулюючу функцію, за якої ринок мотивує власників і користувачів житла до його ефективного використання, забудовників – до підвищення якості новостворених і пропонованих користувачам житлових об'єктів.

5) Сануючу функцію, за якої ринок сприяє перерозподілу житлової нерухомості на користь тих суб'єктів, які здатні використовувати нерухомість найбільш ефективно.

6) Соціальну функцію, яка проявляється в зростанні трудової активності населення, підвищенні інтенсивності праці громадян, які планують стати власниками житлових об'єктів. Функція сприяє формуванню в суспільстві середнього класу, що є основою стабільності. Однією з форм прояву

соціальної функції ринку житла виступає соціалізація капіталу<sup>8</sup>.

У свою чергу, держава спільно з органами місцевого самоврядування покликані виконувати на ринку житла такі основні функції: проведення та контроль реєстрації власності та угод з нерухомістю, зонування територій, архітектурно-будівельний контроль, ліцензування діяльності професійних учасників ринку та підтвердження їх кваліфікації та забезпечувати інші функції.

Оскільки на ринку житла діє безліч специфічних агентів, виникає необхідність і контролю за дотриманням законних інтересів індивіда (покупця житла), у тому числі і з боку держави.

Для реалізації усіх цих функцій потрібне створення ефективної системи інститутів, що зрештою сприяє економічному зростанню на відповідних територіях. На думку Д. Норта «нездатність суспільств до розвитку ефективного, здійснюваного з низькими витратами, контролю за дотриманням контрактів було найважливішим чинником стагнації у минулому і є причиною низького рівня розвитку сучасних державах «третього світу»<sup>9</sup>.

Тому важливою є ринкова інфраструктура – різні установи, підприємства, організації, що обслуговують різноманітні види ринків, створюють сприятливі умови для їхнього ефективного функціонування. Це – біржі, банки, фінансово-кредитні посередники, комерційні фонди, страхові агенції, служби зайнятості, торговельні та інші організації, кожна з яких діє у своїй сфері. Розвиток ринкової інфраструктури полегшує та спрощує обіг товарів, послуг, природних ресурсів, грошей та цінних паперів, доцільніше розподіляються й використовуються трудові ресурси, це дозволяє оптимальніше вкладати й використовувати капітал та створює безпечніші умови для діяльності ринкових установ.

На думку В. Павлова та Н. Ліповської-Маковецької, покупцем та продавцем на ринку житлової нерухомості є фізична або юридична особа,

---

<sup>8</sup> Ковтун М. В. Структура ринку житла та його інституціональна основа. Інвестиції: практика та досвід. 2011. № 12. С. 57–60.

<sup>9</sup> Норт, Дуглас. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики. Гуманитарный портал. URL: <http://gtmarket.ru/laboratory/basis/6310>

або орган державного управління, що діють у межах чинного законодавства. Щодо посередників, то ці вчені теж пропонують поділяти їх на інституційних та неінституційних. До інституційних загалом відносять учасників, що діють в інтересах держави, а до неінституційних відносять тих учасників ринку, що функціонують на комерційних засадах<sup>10</sup>.

Дослідник проблематики функціонування ринку житла В. Омельчук до специфічних компонентів інфраструктури ринку доступного житла відносить:

- «підрозділи центральних, регіональних і місцевих властей із землевлаштування, будівництва, архітектури, водо-, газо-, електро- і тепlopостачання і відповідні цим напрямом приватні компанії;

- інвестиційно-кредитну систему: іпотечні банки, фінансові компанії, ощадні банки, іпотечні інвестори, Державну іпотечну установу (ДІУ), система інвестування за допомогою житлових сертифікатів (облігацій): відповідні емісійні центри, фонди тощо; інші системи фінансування житлових інвестицій;

- суспільні й державно-суспільні позабюджетні фонди, призначені для стимулювання ділової активності в житловій сфері;

- галузі, що виготовляють будівельні матеріали, конструкції, обладнання і техніку;

- організаційно оформлене посередництво на первинному і вторинному ринках житла: аукціони, рекламні агентства, ріелторські та інші форми посередництва, комерційно-виставкові комплекси;

- систему страхування комерційних, господарських та інших ризиків житлового ринку: державні і недержавні страхові компанії;

- інформаційні агентства і засоби масової інформації, інформаційні технології, проєктні послуги, консалтингові й аудиторські компанії;

- систему регулювання зайнятості населення і центри сприяння зайнятості (біржі праці), державні і недержавні компанії з підбору і найму персоналу в частині, що стосується забезпечення робочою силою ринків житла;

---

<sup>10</sup> Павлов В., та Ліповська-Маковецька Н. Формування та становлення ринку комерційної нерухомості в регіоні : монографія. Рівне: НУВГП, 2009. 187 с.

- систему спеціальної освіти і перекваліфікації кадрів у частині, що стосується забезпечення житлової сфери робочою силою;
- професійні спілки найманих працівників, зокрема будівельних та суміжних професій;
- торгові палати, інші суспільні й добровільні державно-суспільні об'єднання ділових кіл житлового ринку;
- інші галузі й сфери діяльності, що забезпечують функціонування основного виробництва ринку доступного житла – будівництва нового житла»<sup>11</sup>.

Отже, до інституційних учасників, які представляють інтереси держави та діють від її імені, відносяться:

- органи державної реєстрації прав на нерухомість та угод з нею;
- організації, що регулюють землеустрій та землекористування (державні та регіональні земельні органи, що займаються інвентаризацією землі, створенням земельного кадастру);
- державні та регіональні органи архітектури та містобудування, що займаються затвердженням та узгодженням містобудівних планів забудови територій та поселень, створенням містобудівного кадастру, видачею дозволів на будівництво;
- органи, що займаються експертизою містобудівної та проектної документації, а також затвердженням та погодженням архітектурних та будівельних проєктів;
- організації які займаються інвентаризацією та обліком будівель, органи технічної, пожежної та інших інспекцій, що займаються наглядом за будівництвом та експлуатацією будівель та споруд комерційну діяльність (роботи, послуги) на ринку відповідно до закону (мається на увазі реєстрація, а у необхідних випадках – ліцензування діяльності).

До не інституційних учасників ринку житла відносять суб'єктів, які працюють на комерційній основі. До них належать:

---

<sup>11</sup> Омельчук В. О. Ринок доступного житла як об'єкт державної житлової політики. Інвестиції: практика та досвід. 2011. № 3. С. 29–34.

- брокери/рієлтори; оцінювачі нерухомості; страхові агенти; фінансисти (банкіри); девелопери та редевелопери;
- управителі житла, що займаються фінансовим управлінням та технічною експлуатацією об'єкта; проєктувальники і будівельники; юристи; страховики; учасники фондового ринку нерухомості; аналітики; маркетингологи; фахівці зі зв'язків з громадськістю та реклами, які займаються просуванням об'єктів і послуг на ринку; фахівці з інформаційних технологій; ЗМІ та різноманітні інформаційно-аналітичні видання; організації та фахівці в галузі навчання та підвищення кваліфікації персоналу; учасники національних і міжнародних професійних об'єднань ринку нерухомості; інвестори, що здійснюють вкладення власних, позикових або залучених майнових, фінансових, інтелектуальних та інших засобів у формі інвестицій в житлові об'єкти<sup>12</sup>.

При визначенні напрямів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла можливі різні підходи. Один із них заснований на теорії недоліків ринкового економічного механізму і теорії добробуту. У мікроекономічній теорії до недоліків (провалів) ринку відносяться економічні ситуації, коли раціональна поведінка людей в умовах ринкової економіки не забезпечує ефективне використання ресурсів, тобто не забезпечується ефективність за підходом Парето. До провалів ринку відноситься асиметричність інформації, проблема монополій і недосконалість ринку капіталу, зовнішні ефекти, проблеми суспільних благ.

Для успішного функціонування ринку житла та мінімізації ризиків, пов'язаних з придбанням житла, держава повинна вирішити проблему з асиметричністю інформації. Для цього необхідно затверджувати та регулювати стандарти, які використовуються для оцінки вартості житла, формувати дієві інститути його оцінювання та страхування.

До важливих недоліків функціонування регіонального ринку житлової нерухомості належать недостатня поінформованість учасників ринку,

---

<sup>12</sup> Поліщук Є. А. Ринок нерухомості як сфера діяльності девелоперських компаній: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.08. Київ, 2009. 19 с.

відсутність єдиних стандартів на послуги у сфері управління нерухомістю, відсутність досвідчених і підготовлених кадрів з управління та роботи на ринку житлової нерухомості тощо<sup>13</sup>.

На сучасному етапі розвитку ринку житла як на національному, так і регіональному рівнях, відсутня система, яка дозволяє органам публічної влади та населенню, іншим суб'єктам даного ринку, отримати об'єктивну інформацію про стан ринків житла у розрізі регіонів та міст, цінової ситуації на них, пропозиції та попиту на конкретні об'єкти, аналітичну інформацію про поточні та прогнозовані тенденції на ринку. Інформаційна закритість ринків нерухомості пов'язана з одного боку з тим, що органи публічної влади не мають достатніх засобів збору достовірної ринкової інформації, а з другого, наявна офіційна інформація від органів управління найчастіше недоступна професійним учасникам ринку.

Необхідний єдиний загальнодоступний реєстр, наприклад, електронний, який буде відображати всі стадії і своєчасність виконання забудовниками всіх вимог нормативно-технічної та дозвільної документації. Маючи вільний доступ до такої інформації потенційні інвестори не куплять одну і ту ж саму квартиру двічі, не заселяться у будинок не прийнятий в експлуатацію. Крім того, такий реєстр дасть можливість акумулювати дані про стан ринку житла у розрізі регіонів та забезпечити їх інформаційну взаємодію і відкритість. Така система інформаційних послуг із доступом для продавців і покупців через мережу Інтернет позитивно вплине на організаційні та економічні засади функціонування регіональних ринків житла.

Важливим елементом функціонування ринку житла є державне регулювання розвитку інфраструктури ринку, що потребує законодавчої, нормативної та методичної бази, розвитку системи освіти та підвищення кваліфікації, ліцензування та сертифікації діяльності, контролю за монополіями та забезпечення конкуренції, захисту споживачів. Інтереси держави на ринку житла представляють: державні та місцеві органи архітектури та

---

<sup>13</sup> Ринок житлової нерухомості: навч. посібник / В. Павлов, А. Асаул, І. Пилипенко, Н. Павліха, І. Кривов'язюк. Київ : Кондор, 2006. 336 с

містобудування, що займаються затвердженням та узгодженням містобудівних планів забудови територій та поселень, створенням містобудівного кадастру, видачі дозволів на будівництво; органи державної реєстрації прав на нерухомість та угод із нею; організації, що регулюють містобудівний розвиток, землеустрій та землекористування (державні та місцеві земельні органи, відповідальні за інвентаризацію землі, створення земельного кадастру, зонування територій, оформлення землевідведення); органи експертизи містобудівної та проєктної документації, що займаються затвердженням та погодженням архітектурних та будівельних проєктів; органи, що відають інвентаризацією та обліком будівель, технічна, пожежна та інші інспекції, що займаються наглядом за будівництвом та експлуатацією будівель та споруд.

До основних принципів державного регулювання інфраструктури ринку житла слід віднести:

- поєднання функціонального та інституційного регулювання з питань організації контролю та нагляду за діяльністю професійних учасників ринку;
- використання механізмів саморегулювання ринку, що створюються за допомогою держави та під її контролем;
- розподіл повноважень з регулювання ринку між різними органами державної влади;
- пріоритетний розвиток системи інфраструктурних організацій;
- унеможливлення ризиків;
- розвиток конкуренції на ринку.

Завдання державного регулювання ринку житла та, зокрема його інфраструктури:

- реалізувати конституційні права громадян на житло;
- встановити законодавчі «правила гри» на цьому ринку, які відповідатимуть інтересам усіх учасників даного ринку;
- створити безпечні умови інвестування у житлову нерухомість;
- захистити учасників ринку від шахрайських та злочинних дій через запровадження державного регулювання професійних учасників ринку;

- запровадити страхування як на первинному так і на вторинному ринку житла, а також страхування посередників;
- забезпечити захист інтересів учасників і мінімізації ризиків та застосування санкцій до порушників.

Таким чином, вплив держави є не тільки зовнішнім, держава є активним учасником і внутрішніх процесів функціонування ринку житла.

Попри суттєву самоорганізацію на ринку житла, державне втручання в забезпечення функціонування ринку має важливе значення. Водночас і надмірне втручання може викликати руйнацію всієї системи. Пояснити це можливо так: наявність значної кількості обов'язків, пов'язаних з особливостями правового статусу нерухомості; створення ефективного законодавчого забезпечення; реєстраційне забезпечення інформаційного забезпечення прав на нерухоме майно, яке, власне, і проявляється у створенні та підтримці відповідних інституційних учасників; підвищення конкурентного середовища для недопущення монополізації; сприяння доступності нерухомості, особливо житлової, для якомога більшої кількості верств населення. Зокрема, забезпеченість конкурентного та прозорого характеру надання земельних ділянок під забудову, пільг для забудовників; сприяння доступності та різноманітності фінансово-кредитних ресурсів для учасників ринку<sup>14</sup>.

Загальна мета державного регулювання ринку житла полягає в забезпеченні його стійкості, збалансованості та ефективності. Конкретні цілі на конкретному етапі розвитку держави повинні визначатись з урахуванням світового досвіду, поточної економічної та фінансової ситуації в державі, станом суспільного добробуту і низкою інших факторів.

---

<sup>14</sup> Павлов К. В. Вплив конкурентних відносин на регіональні ринки нерухомості в умовах інституційного забезпечення. Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки. 2016. № 4(8). С. 89–93.

## 1.2 Механізми державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла

Вибір форм, методів та інструментів для державного впливу на ринок житла зрештою відображається у відповідних механізмах державного управління або регулювання.

Погоджуємося з підходом Н. Ільницької<sup>15</sup>, що «державно-управлінський вплив більше спрямований безпосередньо на об'єкти управління, натомість державне регулювання направлене на середовище функціонування суб'єктів, створення відповідних умов для їх діяльності». Відтак, враховуючи, що держава не може мати прямого впливу на учасників ринку житла, вона регулює їх діяльність через систему механізмів регулювання.

Загалом механізми управління та регулювання у переважаючій більшості досліджень економічної галузі знань і галузі публічного управління та адміністрування розглядаються як практичні заходи, засоби, способи, важелі, інструменти, методи дії органів державного управління чи органів місцевого самоврядування, за допомогою яких вони впливають на суспільство (або на окремі чинники суспільних змін) задля досягнення певної мети<sup>161718</sup>. У такому разі їх можна розглядати як державно-управлінські або соціальні технології<sup>19</sup>.

Щодо механізмів державного регулювання / управління, то це складна управлінська категорія, яка визначається як цілісна сукупність взаємодіючих,

---

<sup>15</sup> Ільницька Н. Ф. Співвідношення понять «державне управління», «державне регулювання», «публічне адміністрування»: сучасні тенденції. Правова реальність у трансформаційних умовах розвитку сучасної держави: наук.-практ. інтернет-конф., 28 лют. 2018 р. URL: [https://legalactivity.com.ua/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1786#:~:text=%D0%AF%D0%BA%D1%89%D0%BE%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%96%D0%BD%D0%BD%D1%8F%D0%BC%20%D1%94%20%D0%B1%D1%83%D0%B4%D1%8C%2D%D1%8F%D0%BA%D0%B8%D0%B9,%D1%94%D0%BA%D1%82%D0%B0%2C%20%D1%89%D0%BE%20%D1%81%D0%BF%D1%80%D1%8F%D0%BC%D0%BE%D0%B2%D1%83%D1%94%D1%82%D1%8C%D1%81%D1%8F%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%96%D0%BD%D0%BD%D1%8F%D0%BC%20%D0%B7%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%BC](https://legalactivity.com.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=1786#:~:text=%D0%AF%D0%BA%D1%89%D0%BE%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%96%D0%BD%D0%BD%D1%8F%D0%BC%20%D1%94%20%D0%B1%D1%83%D0%B4%D1%8C%2D%D1%8F%D0%BA%D0%B8%D0%B9,%D1%94%D0%BA%D1%82%D0%B0%2C%20%D1%89%D0%BE%20%D1%81%D0%BF%D1%80%D1%8F%D0%BC%D0%BE%D0%B2%D1%83%D1%94%D1%82%D1%8C%D1%81%D1%8F%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%96%D0%BD%D0%BD%D1%8F%D0%BC%20%D0%B7%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%BC)

<sup>16</sup> Енциклопедичний словник з державного управління / уклад.: Ю. П. Сурмін, В. Д. Бакуменко, А. М. Михненко та ін. ; за ред. Ю. В. Ковбасюка, В. П. Трощинського, Ю. П. Сурміна. Київ : НАДУ, 2010. 820 с. URL: [https://shron1.chtyvo.org.ua/Surmin\\_Yurii/Entsyklopedychnyi\\_slovyk\\_z\\_derz\\_havnoho\\_upravlinnia.pdf](https://shron1.chtyvo.org.ua/Surmin_Yurii/Entsyklopedychnyi_slovyk_z_derz_havnoho_upravlinnia.pdf)

<sup>17</sup> Мельник А. Ф. *Державне регулювання економіки*. Київ : Знання, 2004. 358 с.

<sup>18</sup> Михасюк І., Мельник А., Крупка М., Залога З. *Державне регулювання економіки* / за ред. д-ра екон. наук, проф. І. Р. Михасюка. Київ: «Атіка» «Ельга-Н», 2002. С. 7.

<sup>19</sup> Мельтюхова Н. М. *Державне управління як єдність діяльності та відносин* : монографія. Харків : Видво ХарПІ НАДУ «Магістр», 2010. С. 128–154.

взаємозумовлених і цілеспрямованих інструментів (важелів), методів, форм державного управління: 1) організаційний, правовий, економічний, інформаційний тощо; 2) фінансово-бюджетний (фіскальний), грошово-кредитний (монетарний), інвестиційний, зовнішньо-економічний тощо<sup>20</sup>.

В. Малиновський визначає механізми державного управління як «сукупність засобів організації управлінських процесів та способів впливу на розвиток керованих об'єктів із використанням відповідних методів управління, спрямованих на реалізацію цілей державного управління»<sup>21</sup>.

На сьогодні існує багато підходів до класифікації механізмів державного управління та регулювання.

У галузі науки державного управління фахівці виокремлюють такі види механізмів: фінансово-економічні (сукупність управлінських методів та інструментів, за допомогою яких держава забезпечує реалізацію своїх соціально-економічних функцій); мотиваційні (технології, що забезпечують процес мотивування працівників до діяльності, спрямованої на досягнення цілей організації та особистих цілей); організаційні (підсистема управління, що призначена для перетворення певного організуючого впливу органу державної влади (суб'єкта) в бажану (цільову) поведінку об'єкта управління); правові (комплекси взаємопов'язаних юридичних норм, які складають відносно несуперечливу цілісність, необхідну і достатню для досягнення певних державно-управлінських цілей)<sup>22</sup>.

Найбільш поширеними механізмами державного управління, на думку В. Бакуменка є правові, організаційні та ресурсні (фінансовий, матеріально-технічний, кадровий, інформаційний)<sup>23</sup>.

Механізми державного управління в залежності від засобів, які використовуються у конкретних механізмах, можуть бути: 1) політичними; 2)

<sup>20</sup> Бодров В. Г., Балдич Н. І., Сафронова О. М. *Державне управління у фінансово-економічній сфері* : навч.-метод. матеріали. Київ: НАДУ, 2013. 88 с.

<sup>21</sup> Малиновський В. Я. *Державне управління* : навч. посібник. Вид. 2-ге, доп. та перероб. Київ : Атіка, 2003. 576 с.

<sup>22</sup> Енциклопедичний словник з державного управління / уклад.: Ю. П. Сурмін, В. Д. Бакуменко, А. М. Михненко та ін. ; за ред. Ю. В. Ковбасюка, В. П. Трощинського, Ю. П. Сурміна. Київ : НАДУ, 2010. 820 с. URL: [https://shron1.chtyvo.org.ua/Surmin\\_Yurii/Entsyklopedychnyi\\_slovyk\\_z\\_derzhavnoho\\_upravlinnia.pdf](https://shron1.chtyvo.org.ua/Surmin_Yurii/Entsyklopedychnyi_slovyk_z_derzhavnoho_upravlinnia.pdf)

<sup>23</sup> Бакуменко В. Д., Красноручий О. О., Гацько А. Ф. Формування системи базових знань у галузі публічного управління та адміністрування. *Український журнал прикладної економіки*. 2019. Т. 4. № 3. С. 209–216. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/ujae\\_2019\\_4\\_3\\_25.201](http://nbuv.gov.ua/UJRN/ujae_2019_4_3_25.201)

економічними; 3) соціальними; 4) організаційними; 5) правовими, а також комплексними відповідно до основних сфер суспільної діяльності<sup>24</sup>.

За функціональним призначенням механізми державного управління поділяються на: 1) економічні (механізми державного управління банківською, грошово-валютною, інвестиційною, інноваційною, кредитною, податковою, страховою діяльністю тощо); 2) мотиваційні (сукупність адміністративних та соціально-економічних стимулів, що спонукають державних службовців до високоефективної роботи); 3) організаційні (об'єкти, суб'єкти державного управління, їх цілі, завдання, функції, методи управління та організаційні структури, а також результати їх функціонування); 4) політичні (механізми формування економічної, соціальної, фінансової, промислової політики тощо); 5) правові (нормативно-правове забезпечення)<sup>25</sup>.

Враховуючи напрацювання зазначених науковців, можна запропонувати таке визначення «механізму державного регулювання розвитку ринку житла»: це взаємопов'язана множина документів, заходів, методів, інструментів, які суб'єкт державного управління застосовує для упорядкування відносин, що виникають з приводу володіння, користування, розпоряджання житлом для задоволення житлових потреб суспільства та адміністративно-територіальних одиниць (держава, регіон, територіальна громада тощо).

У функціонуванні ринкового механізму можуть виникати деякі викривлення, внаслідок яких наявні ресурси суспільства вже не будуть використовуватися з максимальною ефективністю і забезпечувати максимальну ступінь задоволення потреб ринкових агентів, не погіршуючи при цьому становища інших. Це не сприятиме вирішенню соціальних проблем людини та її соціального захисту; не сприятиме подоланню інформаційної асиметрії; не зможе зарадити «опортуністичній поведінці»

<sup>24</sup> Енциклопедичний словник з державного управління / уклад.: Ю. П. Сурмін, В. Д. Бакуменко, А. М. Михненко та ін. ; за ред. Ю. В. Ковбасюка, В. П. Трошинського, Ю. П. Сурміна. Київ : НАДУ, 2010. 820 с. URL: [https://shron1.chtyvo.org.ua/Surmin\\_Yurii/Entsyklopedychnyi\\_slovnnyk\\_z\\_derz\\_havnoho\\_upravlinnia.pdf](https://shron1.chtyvo.org.ua/Surmin_Yurii/Entsyklopedychnyi_slovnnyk_z_derz_havnoho_upravlinnia.pdf)

<sup>25</sup> Федорчак О. В. Класифікація механізмів державного управління. *Демократичне врядування*. 2008. Вип. 1. URL: <https://science.lpnu.ua/sites/default/files/journal-paper/2022/jan/26465/ofedorchak.pdf>

суб'єктів ринкових відносин і та ін.<sup>26272829</sup>.

Неминучим наростанням хаотичних процесів, як свідчить практика, характеризується етап становлення та утвердження ринкової економіки в трансформаційному суспільстві.

У зв'язку з цим, виникає низка специфічних завдань державного управління та зокрема регулювання: відносин власності, запобігання рейдерству; розвитку цивілізованого конкурентного середовища, закріплення розвитку ефективного внутрішнього ринку; формування мережі інфраструктури ринку житла тощо.

Що стосується ринку житла, то держава стає ефективним суб'єктом цього сегменту ринку, оскільки сам він не може упоратись з такими своїми залежностями:

- прагне до інформативної асиметрії, що надає переваги продавцю і збільшує витрати покупця;

- потребує зменшення до мінімуму трансакційних витрат («у складних суспільствах, – зазначає відомий інституціоналіст Д. Норт, – прибутки від опортуністичної поведінки, шахрайства та ухиляння від зобов'язань зростають, тому примус третьої сторони (держави) – суттєво важливий»<sup>30</sup>).

Вважаємо, що механізми державного регулювання як засоби коригування організаційними, нормативно-правовими, фінансово-економічними та іншими інструментами, на наш погляд, сприяють розвитку будь-якої соціальної системи, тобто їх можна вважати й механізмами забезпечення розвитку.

Слід зазначити, що в наукових дослідженнях найчастіше щодо правових механізмів вживається поняття «механізм нормативно-правового

<sup>26</sup> Латинін М. А. *Аграрний сектор економіки України: механізм державного регулювання* : монографія. Харків : Вид-во ХарПІ НАДУ «Магістр», 2006. 320 с. С. 24–25.

<sup>27</sup> Лозинська Т. М. *Національний продовольчий ринок в умовах глобалізації* : монографія. Харків : Вид-во ХарПІ НАДУ «Магістр», 2007. 272 с. С. 85–100.

<sup>28</sup> Мельниченко О. А. *Підвищення рівня та якості життя населення: механізми державного регулювання* : монографія. Харків : Вид-во ХарПІ НАДУ «Магістр», 2008. 232 с.

<sup>29</sup> Міненко М. Легітимізація ріелторства як галузі у сфері економічних послуг. *Нерухомість України : матеріали Національного форуму, Київ, 6–7 груд. 2012 р.* Київ, 2012. 14 с.

<sup>30</sup> Норт, Дуглас. Інститути, інституціональні змінення и функціонування економіки. *Гуманитарний портал*. URL: <http://gtmarket.ru/laboratory/basis/6310>

регулювання». Його сутнісною властивістю є зв'язок з конкретною метою або сукупністю цілей, тобто він вважається системоутворюючою юридичною технологією для реалізації правомірних інтересів суб'єктів права. Іншою властивістю даного механізму можна вважати його системний характер, що являє упорядковану, взаємопов'язану сукупність правових інструментів, які в цілісності утворюють досконалу інструментальну структуру, а не довільне поєднання різних юридичних норм<sup>31</sup>.

Організаційний механізм не пов'язаний, на наш погляд, з матеріальними стимулами та значними фінансовими витратами. Він ґрунтується на силі державної влади і включає заходи, що стосуються заборони, дозволу і примусу. Зокрема, прикладом заходів примусу може бути те, що державні органи усіх розвинутих країн зобов'язують підприємства сплачувати податки, організовувати на підприємствах виробниче навчання молоді, створювати відповідні побутові умови для працівників, здійснювати заходи з безпеки праці, установлювати очисні споруди та ін.

Залежно від суб'єктів управління механізми державного управління та регулювання поділяють на такі: 1) вищого рівня (ВРУ, Президент, КМУ); 2) обласного рівня (обласні ради, обласні державні адміністрації); 3) районного рівня (районні ради, районні державні адміністрації); 4) місцевого рівня (міські, селищні, сільські ради)<sup>32</sup> або на такі: 1) які використовуються органами законодавчої влади; 2) які використовуються Президентом України; 3) які використовуються органами виконавчої влади; 4) які використовуються органами судової влади; 5) які використовуються органами місцевого самоврядування<sup>33</sup>.

Цю класифікацію можна розширювати і змінювати, оскільки найчастіше суб'єкти управління та регулювання (органи державної влади) класифікують:

---

<sup>31</sup> Енциклопедичний словник з державного управління / уклад.: Ю. П. Сурмін, В. Д. Бакуменко, А. М. Михненко та ін. ; за ред. Ю. В. Ковбасюка, В. П. Трощинського, Ю. П. Сурміна. Київ : НАДУ, 2010. 820 с. URL: [https://shron1.chtyvo.org.ua/Surmin\\_Yurii/Entsyklopedychnyi\\_slovnyk\\_z\\_derzhavnoho\\_upravlinnia.pdf](https://shron1.chtyvo.org.ua/Surmin_Yurii/Entsyklopedychnyi_slovnyk_z_derzhavnoho_upravlinnia.pdf)

<sup>32</sup> Коротич О.Б. *Державне управління регіональним розвитком України* : монографія. Харків: Вид-во ХарPI НАДУ «Магістр», 2006. С. 28–29.

<sup>33</sup> Федорчак О. В. Класифікація механізмів державного управління. *Демократичне врядування*. 2008. Вип. 1. URL: <https://science.lpnu.ua/sites/default/files/journal-paper/2022/jan/26465/ofedorchak.pdf>

1) залежно від змісту їх діяльності на законодавчі (Верховна Рада), виконавчі (Кабінет Міністрів), органи правосуддя (від Верховного Суду до місцевих судів), правоохоронні (поліція, органи безпеки), контрольно-наглядові (прокуратура, державні інспекції); 2) за способом утворення – виборні (представницькі органи), призначувані (місцеві держадміністрації, органи прокуратури); 3) за територією, на яку поширюються повноваження органів державної влади – загальнодержавні, місцеві (локальні); 4) за часом функціонування – постійні та тимчасові тощо.

Тож, здійснюючи класифікацію механізмів державного регулювання досліджуваної сфери за суб'єктом управління, на нашу думку, насамперед слід враховувати саме повноваження суб'єктів управління.

Відповідно, і зміст механізмів державного регулювання інфраструктури ринку пропонується розглядати з урахуванням базових визначень ринку та ринкової вартості, де, ринок – це певний простір де взаємодіють покупці та продавці з метою встановлення ринкової ціни обміну товару (в нашому випадку житла і операцій з ним). При цьому ринок вважається досконалим коли продавців, товарів і покупців досить багато, існує чесна, відкрита конкуренція, достатньо часу та інформації для прийняття рішення учасниками ринкових операцій досить, обмін відбувається без примусу. Ринкова вартість житлового об'єкта – це вартісна оцінка житла в умовах досконалого ринку.

Важливим є забезпечити легальність появи на ринку житла як продавців, так і покупців, причому в достатній кількості. Сектор розвитку (створення) об'єктів нерухомості (первинний ринок житла) повинен бути законодавчо врегульованим, не бути монополізованим та інформаційно відкритим – про житлові об'єкти та умови проведених операцій з ними, про норми містобудівного регулювання і положеннях генеральних планів розвитку міст і територій, про систему діючих кадастрів, регламенти та процедури; обмеження (якщо такі передбачаються) в частині цін; зрозумілі правила доступу до інформації.

Сектор управління нерухомістю, який включає в себе вже збудоване житло (вторинний ринок житла) передбачає вибір співвласниками

багатоквартирного житлового фонду форми управління ним. Законодавством передбачено три форми управління: створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, вибір управителя чи управляючої компанії або ж самоуправління. Це дасть можливість розвитку професійного управління житловим фондом. Важливим у цьому процесі є дотримання норм та правил щодо взаємовідносин органів влади, співвласників, управляючих компаній. У залежності від управління житловим фондом, його утримання є його ціна як товару.

Сектор обороту прав на житловий фонд передбачає створення та розвиток підприємницьких структур, пов'язаних з обігом прав на об'єкти нерухомості; юридичний супровід обігу нерухомості; інформаційне забезпечення обігу нерухомості. Процеси: купівля-продаж, міна, оренда, застава, успадкування, укладання договору довічного утримання тощо є передача прав власності на об'єкти нерухомості та реєстрації угод. Важливими у цьому процесі є оцінка вартості об'єкта; іпотечного кредитування купівлі; страхування правочину; оподаткування угоди.

Інфраструктура ринку нерухомості має включати всі взаємозв'язки, що виникають між суб'єктами ринку нерухомості у процесі функціонування. Інфраструктура ринку житла створюється та функціонує завдяки зусиллям інституційних та не інституційних (професійних) учасників ринку, що впливають на створення, споживання та розподіл об'єктів нерухомості на ринку.

Отже, розвиток інфраструктури ринку житла потребує застосування низки механізмів державного регулювання, а саме механізмів, які забезпечують:

- *інформаційну відкритість* ринку житла, розробку стандартів опису об'єктів нерухомості, вимог до професійної діяльності на ринку нерухомості, оформлення угод тощо;

- *дослідження функціонування ринку житла та його інфраструктури і виявлення способів та шляхів реформування, створення державних та*

комерційних органів управління розвитком інфраструктури ринку житла, споживчих та професійних спілок, дослідницьких центрів;

– *формування порядку, норм та стандартів взаємовідносин* на всіх етапах укладання угод та забезпечують зниження витрат суб'єктів ринку житла при проведенні операцій на цьому ринку;

– *розвиток законодавчої та нормативної бази* ринку житла та розвитку його інфраструктури, створення системи контролю за дотриманням правових та етичних, соціально-психологічних норм учасниками ринку нерухомості та захист їх інтересів з метою вирішення соціальних завдань, пов'язаних зі створенням та споживанням об'єктів ринку житла;

– *розвиток професійної діяльності* на ринку житла та ін.

Виходимо з того, що саме ці механізми є головними щодо систем законодавчої, виконавчої і судової влад.

Упровадження в Україні нової управлінської моделі, що базується на принципах Good Governance (належного врядування), потребує особливого застосування культурно-комунікативного механізму. При цьому соціальна спрямованість ринку житла, довіра та відносини на цьому ринку, стратегічне управління у цій сфері з чітко визначеними цілями і завданнями, в сукупності зумовлюють необхідність формування спеціального соціально-психологічного механізму державного регулювання ринку житла.

Запропонована класифікація механізмів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла, а саме шляхом визначення у рамках базового комплексу таких механізмів як нормативно-правові, організаційно-правові та судові відповідно до принципу розподілу владних повноважень; інформаційні, ресурсні, соціально-психологічні та культурно-комунікативні відповідно до принципів Good Governance. Цей комплекс механізмів забезпечує належне співвідношення примусу, заохочення і переконання на ринку житла для його сталого розвитку.

Особливості застосування цих механізмів полягають у забезпеченні необхідного складу та якості обслуговування покупців і продавців, причому,

як з боку інституційних (представників державних структур) так і неінституційних учасників ринку.

Характерним при цьому є активна взаємодія органів державної влади з недержавними структурами при здійсненні низки регулюючих функцій, зокрема при:

- обліку та інформаційному забезпеченні учасників ринку (статистичні та аналітичні матеріали, кадастри, бази даних, геоінформаційні системи, технічна інвентаризація, оціночні розрахунки тощо;

- розробці системи професійних стандартів, стандартів вищої професійної освіти і підвищення кваліфікації, професійної діяльності та ін.;

- контролі якості послуг, які надаються на ринку житла,

- страхуванні цивільно-правової відповідальності професійних виконавців будівельних робіт перед третіми особами, страхування від помилок і неналежної якості послуг професійних учасників ринку, титульного страхування;

- вирішенні майнових спорів;

- розробки фінансових механізмів для придбання житла як на первинному так і на вторинному ринку житла;

- розробленні методик оцінки для всіх операцій з житловою нерухомістю, для оподаткування, для різних форм користування об'єктами тощо;

- визначенні умов взаємодій державних і недержавних структур;

- ліцензуванні професійної діяльності;

- затвердженні професійних стандартів на основі компетентнісного підходу, стандартів і програм професійної освіти і підвищення кваліфікації; стандартів професійної діяльності (стандарти вимірювання, розрахункові методи, форми документів, стандарти етики);

- контролю якості послуг тощо.

### 1.3 Зарубіжний досвід державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла

Належне функціонування ринку житла напряму залежить від розвитку його інфраструктури, від того, наскільки взаємовідносини між продавцями та покупцями є відкритими, відбуваються на професійній основі та врегульовані на законодавчому рівні. Ринок житла неможливий без розвинутої інфраструктури, яка представлена інституційними учасниками (державні інституції) та не інституційними (які працюють на комерційній основі). Саме завдяки професійним учасникам ринку житла відбувається постійний зв'язок між учасниками ринку, надається клієнтам комерційна інформація, яка необхідна для укладання угод, та гарантується якість та надійність останніх. У цьому аспекті важливим є аналіз механізмів державного регулювання ринку житла та його інфраструктури, які використовуються урядами зарубіжних держав.

Політика та державного регулювання є одними із ключових факторів, які зумовлюють розвиток ринку житла. На практиці застосовуються чотири типи державного регулювання: «Формування ринку», «Регулювання ринку», «Стимулювання ринку» та «Розвиток потенціалу»<sup>34</sup>.

Розглянемо основні підходи та механізми державного регулювання розвитку інфраструктури ринків житла за кордоном.

#### США

Основними учасниками ринку нерухомості США є забудовники, покупці, продавці, рієлтори, оцінювачі, фінансові установи, такі як банки та страхові компанії.

«Агент» та «брокер» – загальноприйняті в світі поняття на ринку нерухомості, які в тому числі законодавчо визначені і в США, чітко визначають різницю між фізичною особою, що працює в агентстві нерухомості за договором (трудовим чи цивільно-правовим) – агент, та юридичною особою, що створена агентом, який пропрацював не менше 2-х

---

<sup>34</sup> Tiesdell, S., Allmendinger, P. *Planning Tools and Markets: Towards an Extended Conceptualisation, in Planning, Public Policy & Property Markets* (eds. D. Adams, C. Watkins and M. White). Blackwell Publishing Ltd, Oxford, UK, 2005. P. 73.

років як агент у наймі, і отримав статус «брокера», а саме агентства чи компанії, що працює на ринку нерухомості і має право наймати агентів до себе у допомогу. Наприклад, бренд REALTOR® є власністю Національної Асоціації Ріелторів США та є зареєстрованою торговельною маркою.

База даних, створена співпрацюючими брокерами з нерухомості для надання даних про нерухомість для продажу відома під назвою MLS (Multiple Listing Service) є інформаційною складовою інфраструктури ринку житла. MLS, з організаційної точки зору є системою, що об'єднує безліч приватних баз даних, які належать локальним асоціаціям ріелторів, побудованим за територіальним (у межах одного міста) або географічним принципом і пов'язаних взаємними угодами.

Ліцензування у США – державна функція. Видача чи відкликання ліцензії проводиться на місцях спеціально створеними державними комісіями, в яких більшість – це представники індустрії, а також public members / громадяни. Усі посади у комісії виборні терміном на 4 роки і не можуть бути зайняті більше одного строку. Скарги на діяльність ліцензованих брокерів та агентів і претензії розглядаються на місцевому рівні з урахуванням місцевих особливостей.

Багато штатів США використовують Кодекс етики та практичних стандартів для розробки власних індивідуальних правил і правил ліцензування. До речі, Національна Асоціація Ріелторів США (NAR) тепер вимагає, щоб усі члени асоціації проходили курс з Кодексу етики кожні два роки з метою підвищувати стандарт професіоналізму в США і гарантувати, що всі ріелтори знають і дотримуються Кодексу, який є обов'язковим для всіх.

Головним завданням, спеціально створених на місцях державних комісій з нерухомості є захист громадськості від некваліфікованих практиків з нерухомості. Таким чином, комісія з нерухомості має повноваження впроваджувати та виконувати закони про ліцензування нерухомості.

Будь-які скарги, пов'язані з порушенням законодавства про ліцензування, направляються до комісії з нерухомості відповідної

юрисдикції.

Деякі інші способи, як уряд регулює ринок нерухомості та ринок житла зокрема, – це процентні ставки, встановлені Центральним банком, грошово-кредитна політика, будівельні норми, правила зонування та податки.

Основні причини підвищення цін на житло та дефіциту житла здебільшого викликані політичними помилками багатьох місцевих органів влади<sup>35</sup>.

Урядові субсидії та програми, як от Fannie Mae і Freddie Mac, які підтримуються федеральним урядом, штучно підвищують попит шляхом оцінки довгострокових ризиків і підтримки низького відсотка, що може призвести до подібних подій, як от житлова криза в 2008 році.

### **Швеція**

Швецію можна охарактеризувати як державу з високим ступенем державного регулювання, але низьким ступенем прямої державної власності, зокрема у житловому будівництві. Нижче наведено два основні механізми непрямого регулювання ринку житла з метою його доступності.

Отже, шведський ринок житла діє згідно з одними з найбільш сприятливих у світі законів про контроль орендної плати. Орендна плата за квартиру зазвичай визначається раз на рік шляхом переговорів між орендодавцями та представниками орендарів, як правило, Шведської спілки орендарів. Переговори акцентуються щодо двох аспектів: корисної вартості квартир і зміни вартості управління будинком. Корисна вартість оцінюється об'єктивно шляхом обстеження корисної вартості квартир (наприклад, через документацію та за допомогою системи балів) та встановлення вартості, присвоєної орендарями (наприклад, за допомогою анкет). Ці процеси регулюються регіональними орендними структурами – Regional Rent Tribunes, які керують системою вартості комунальних послуг і визначають межі «розумної орендної плати» на основі найвищої ставки плюс 5 %, яку інші платять за подібні квартири. Якщо згоди не досягнуто, спір передається

---

<sup>35</sup> Dysfunctional policies URL: <https://www.brookings.edu/blog/the-avenue/2022/02/22/dysfunctional-policies-have-broken-americas-housing-supply-chain/>

на вирішення Комітету ринку оренди<sup>36</sup>.

Ця система розроблена, щоб забезпечити суттєвий захист окремих орендарів, водночас створюючи ефективний процес для орендодавців щодо підвищення орендної плати. Орендна плата в приватному орендованому житлі, як правило, визначається відповідно до подібних процесів і відносно порівнянного житла на основі розміру та «привабливості», якими насправді часто є Муніципальні житлові компанії (МЖК) з низькою орендною платою. Цей процес ставить у не вигідне становище приватних операторів, які змушені стягувати орендну плату нижче ринкової, не маючи можливості покладатися на фінансову підтримку муніципалітетів для покриття збільшення витрат на обслуговування, на відміну від МЖК.

На додаток до квазідержавного регулювання ставки орендної плати Уряд Швеції впливає на попит на ринку житла у формі субсидій. Ці допомоги функціонують як домінуюча парадигма допомоги малозабезпеченим, виплачуються центральним урядом і адмініструються Шведським агентством соціального страхування<sup>37</sup>.

Існує три різні системи житлових субсидій: одна для пенсіонерів, одна для молодих домогосподарств і одна для домогосподарств з дітьми. Пенсіонери отримують досить щедрі житлові надбавки, що в поєднанні з положеннями про орендну плату, які знижують орендну плату, особливо в старому житловому фонді, де вони зазвичай проживають, веде до дуже комфортного способу життя. Молоді домогосподарства віком 18–28 років мають право на отримання субсидії на житло, хоча небагато таких домогосподарств користуються перевагами програми.

Домогосподарства з дітьми також мають право на отримання субсидії, хоча під час реформи 1990-х років обмеження доходу було значно занижено, що призвело до того, що 180 000 таких домогосподарств зараз отримують таку

---

<sup>36</sup> Swedish Association of Public Housing Companies. «SABO and Public Housing in Sweden». Accessed September 26, 2017. URL: [http://www.sabo.se/om\\_sabo/english/Documents/SABO%20and%20Public%20Housing%20in%20Sweden.pdf](http://www.sabo.se/om_sabo/english/Documents/SABO%20and%20Public%20Housing%20in%20Sweden.pdf)

<sup>37</sup> Lind, Hans. Social Housing in Sweden. In *Social Housing in Europe*; edited by Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, and Melissa Fernández Arrigoitia, 91–102. Chichester, UK: John Wiley & Sons, Ltd, 2014. <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch6>

допомогу, порівняно з 380 000 у 1992 році та 570 000 під час кризи в 1995 році. Допомоги для бездітних домогосподарств були скасовані. Соціальні виплати від муніципалітету на житло, відомі як «економічна підтримка», слугують останньою лінією підтримки для довгостроково безробітних або осіб з більш серйозними соціальними проблемами<sup>38</sup>.

Основними учасниками шведського ринку нерухомості є уряд, агенти з нерухомості та компанії, покупці, продавці, банки та інші фінансові установи. Усі агенти з нерухомості та компанії з нерухомості повинні бути зареєстровані в Інспекції агентів з нерухомості Швеції (Fastighetsmäklarinspektionen, FMI)<sup>39</sup>. Щоб бути зареєстрованим, агент з нерухомості повинен відповідати вимогам щодо освіти та кваліфікації, а також сплачувати щорічну плату за збереження реєстрації. Крім того, агент з нерухомості не повинен мати зв'язки з криміналітетом. Ці вимоги також стосуються тих, хто володіє та керує компанією. Компанії також повинні сплачувати щорічну плату за збереження своєї реєстрації. Робота агентом з нерухомості без реєстрації є порушенням закону та може призвести до штрафів або тюремного ув'язнення.

FMI також здійснює нагляд як за всіма зареєстрованими агентами з нерухомості в Швеції, так і за зареєстрованими компаніями з нерухомості.

На відміну від США, у Швеції той самий орган, який ліцензує агентів з нерухомості та наглядає за дотриманням ними законів про ліцензування, забезпечує й дотримання кодексу поведінки.

У Швеції до цих гравців застосовуються суворі правила, щоб вони не мали неправомірного впливу на ринок нерухомості. Наприклад, купівля банком землі є незаконною, якщо основне призначення цієї землі – спекулятивні цілі. Крім того, існують суворі штрафи для будь-якої компанії з нерухомості, яка не зареєструється в уряді. Такий контроль над інвестиціями в нерухомість може принести користь споживачам, оскільки він гарантує, що

---

<sup>38</sup> Lind, Hans. Social Housing in Sweden. In *Social Housing in Europe*; edited by Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, and Melissa Fernández Arrigoitia, 91–102. Chichester, UK: John Wiley & Sons, Ltd, 2014. <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch6>

<sup>39</sup> The Swedish Estate agents Inspectorate (FMI) URL: <https://fmi.se/in-english/>

ціни залишаються стабільними для підвищення доступності<sup>40</sup>.

Управління кадастру та земельної реєстрації Швеції є органом, який управляє всією інформацією про власність у Швеції. Швеція була однією з перших країн, яка впровадила технологію блокчейн на ринку нерухомості, коли Шведський картографічний, кадастровий та земельний Реєстраційний орган (Lantmäteriet) ініціював експеримент із використанням технології блокчейн разом із низкою інших суб'єктів у шведському приватному та державному секторах як партнерів.

### **Великобританія**

Уряд Великобританії впливав на британський ринок такими способами:

– завдяки законодавству, яке допомогло перегулювати іпотечні кредити (закон про банки 1983 року, акт про будівельні товариства 1986 року) і збільшити право власності орендарів на житло місцевих органів влади (закон про житло 1980 року);

– через Схему купівлі житла, яка дозволяє соціальним орендарям позичати до 25 % вартості свого житла за допомогою безпроцентної позики;

– запровадження гербового збору; уряд нещодавно підвищив гербовий збір до 3 % для об'єктів нерухомості вартістю понад 250 000 фунтів стерлінгів. Об'єкти вартістю від 60 000 фунтів стерлінгів – 250 000 фунтів стерлінгів сплачують 1 %. Коли вартість нерухомості не перевищує 60 000 фунтів гербовий збір не сплачується взагалі. Причиною збільшення збору було зменшити попит на нерухомість вартістю 250 000 фунтів і більше, особливо у містах з високим попитом на житло таких міст, як Лондон.

Крім того, з 1 жовтня 2008 року всі агенти з нерухомості у Великій Британії, які займаються роботою агентств житлової нерухомості, повинні зареєстровані в The Property Ombudsman (Служба омбудсмена, яка вирішує спори між споживачами та Property Агентами) або у Property Redress Scheme (Служба вирішення споживчих спорів). Це вимога Закону про споживачів,

---

<sup>40</sup> Tranøy, B. S., Stamsø, M. A., & Hjertaker, I. Equality as a driver of inequality? *Universalistic welfare, generalized creditworthiness and financialised housing markets*. *West European Politics*, 2020. № 43(2). P. 390–411.

агентів з нерухомості та відшкодування 2007 року<sup>41</sup>.

Оскільки агенти з нерухомості не зобов'язані мати ліцензію, вони можуть пройти лише один із кількох кваліфікаційних курсів у таких організаціях, як Королівський інститут дипломованих геодезистів (RICS) і Propertymark. Хоча ця професія не регулюється у Великобританії, існує певна правова база для ведення агенцій з нерухомості, які займаються купівлею та продажем майна, та існує певний перелік обов'язків, що покладається на агентів нерухомості за допомогою системи захисту прав споживачів. Агенти з нерухомості повинні належати до незалежної схваленої скарги на захист омбудсмана, що займається скаргами на купівлю та продаж житлової нерухомості. У минулому висловлювалися занепокоєння щодо того, що деякі агенти з нерухомості використовують оманливу практику, щоб закрити угоду. В останні роки було багато закликів посилити регулювання та вимагати, щоб усі агенти з нерухомості мали відповідну кваліфікацію та ліцензію, щоб захистити споживача та запобігти схемам відмивання грошей. У жовтні 2018 року було створено робочу групу з регулювання діяльності агентів з нерухомості<sup>42</sup> з метою консультування уряду щодо нових регуляторних підходів стосовно агентів з нерухомості, захисту споживачів на ринку оренди та управління житлом та для вдосконалення процесу купівлі та продажу житла.

Загалом у Європі існує багато різних методів отримання кваліфікацій. Можна визначити три групи країн, що стосуються рівня регулювання, з урахуванням тривалості та змісту навчання, як це передбачено національними нормативними рамками.

У Бельгії, Франції та в Норвегії фахівці з нерухомості повинні мати страхування професійної відповідальності, включаючи заставу. Страхування професійної відповідальності також вимагається в Ірландії, Хорватії, Італії, Польщі та Швеції. Угорщина є єдиною країною, яка чітко вказала на відсутність обов'язкового страхування професійної відповідальності в базі

<sup>41</sup> Consumer Act URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2007/17/contents>

<sup>42</sup> REGULATION OF PROPERTY AGENTS WORKING GROUP Final Report. URL: <https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploa>

даних.

Отже, в кожній державі є структури, які реалізують державні функції з регулювання розвитку ринку житла та зокрема діяльності на ринку житла. Переважно це структури, які одночасно є й асоціаціями суб'єктів надання послуг на ринку нерухомості. Також у таблиці наведено, які інструменти є типовими, а які не типовими.

Аналіз зарубіжного досвіду дозволив також встановити :

1. Основними учасниками ринку житла є забудовники, покупці, продавці, рієлтори, оцінювачі, фінансові установи, такі як банки та страхові компанії, тощо.

2. Досвід багатьох країн свідчить про розвиненість фінансових інструментів на ринку житла як для будівельних організацій, так і для покупців (орендарів).

3. Виявлено різні рівні регулювання професійних учасників ринку житла. Є країни з високим бар'єром доступу до професії, які мають досить суворе регулювання з точки зору тривалості та змісту навчання, є з середнім рівнем вимог до професійної кваліфікації та країни із порівняно низькими бар'єрами вхідного характеру.

4. Важливою вимогою для професійних учасників ринку житла є страхування їх професійної відповідальності.

У світі найпоширенішими типовими інструментами державного регулювання ринку житла є законодавство, субсидії, оподаткування, зонування, ліцензування та страхування учасників ринку, транзакційні витрати та процедури, банківська система. Але застосовуються й унікальні підходи до регулювання, наприклад, у деяких державах навіть видають дозвіл на проживання та громадянство іноземцям, які інвестують у ринок житла.

На практиці кожен уряд використовує методи регулювання залежно від таких факторів, як політична спрямованість уряду, рівень економічного та інституційного розвитку, цілі державної політики тощо.

## РОЗДІЛ 2

### ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

#### 2.1 Організаційні проблеми державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла

Державне регулювання розвитку інфраструктури житла протягом десятиліть зазнало низки інституційних перетворень, зокрема система органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно постійно змінювалась, що не завжди позитивно відображається на процесі становлення інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Виявлення стану й тенденцій становлення цього інституту дозволить попередити відповідні ризики та визначити напрями підвищення ефективності його функціонування.

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення»<sup>43</sup>.

Інформація щодо якісного та кількісного обліку земельних ділянок міститься у Державному земельному кадастрі України, який згідно з положеннями Земельного кодексу України є єдиною державною геоінформаційною системою відомостей про землі, розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між

---

<sup>43</sup> Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 01 липня 2004 року № 1952-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 46. Ст. 555. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

власниками і користувачами (Земельний кодекс України).

Дані про земельну ділянку містять інформацію про її власників (користувачів), зареєстровані речові права відповідно до інформації Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Отже, Державний земельний кадастр станом на сьогодні містить лише інформацію про назви та контури будівель і споруд на плані земельної ділянки.

Натомість у містобудівному кадастрі накопичені дані та в сукупності своїй становлять – державну систему зберігання і використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці, формування галузевої складової державних геоінформаційних ресурсів, екологічні, інженерно-геологічні умови, дані інформаційних ресурсів будівельних норм, державних стандартів і правил для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та будівництві. Зокрема в містобудівному кадастрі містяться та обробляються дані щодо будинків і споруд, їх правовий режим, технічний стан, архітектурна та історико-культурна цінність, інженерно-транспортна інфраструктура, пам'ятки історико-культурної спадщини, «матеріали проектної документації, дозволи (декларації) про будівництво, акти контрольних перевірок, документи на прийняття об'єктів в експлуатацію, екологічні та інженерно-геологічні характеристики окремих територій і земельних ділянок»<sup>44</sup>.

До делегованих повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», починаючи з 1997 року відносилася реєстрація суб'єктів права власності на землю, реєстрації права користування землею й договорів на її оренду; видачі документів, що посвідчують право власності й право користування землею.

Зважаючи на той факт, що протягом десятиліть питання державної реєстрації належало до різних відомств, відповідно нормативно-правова база постійно змінювалася, що негативно відобразалося на становленні інфраструктури ринку житла. Так, функції з державної реєстрації земельних

---

<sup>44</sup> Про містобудівний кадастр. *Постанова Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 року № 559*. Дата оновлення: 26.05.2017. URL: <https://zakononline.com.ua/documents/show/316234676583>

ділянок, нерухомого майна та прав на них виконувалися такими органами влади: до 2007 року в складі державного земельного кадастру відповідальним був Державний комітет України по земельних ресурсах<sup>45</sup>, який потім реорганізували в Державне агентство земельних ресурсів України.

За роки незалежності України у сфері державної реєстрації земельних ділянок та прав на них було створено систему різних реєстрів, яка була недосконалою, заплутаною та створила передумови для непрозорого функціонування.

Варто звернути увагу на те, що до 1 січня 2013 року речові права на земельні ділянки та їх окремі обтяження реєструвалися в Державному реєстрі земель у складі Державного земельного кадастру, держателем якого було Державне агентство земельних ресурсів України, права на будинки, споруди, квартири й об'єкти незавершеного будівництва – у бюро технічної інвентаризації (БТІ), а інформація містилась у Державному реєстрі прав власності на нерухоме майно, держателем якого було Міністерство юстиції України; реєстрація обтяження нерухомого майна, у тому числі земель, будинків, споруд, квартир іпотекою здійснювалася у Державному реєстрі іпотек, держателем якого було Міністерство юстиції України.

Реєстрація прав на нерухомість до 2013 року здійснювалася у різних реєстрах, держателями яких були різні органи влади, що негативно відображалось на процесі отримання інформації з реєстру у разі здійснення правочинів щодо нерухомості. Тому задля оптимізації таких реєстрів, а також приведення нормативно-правових актів до стандартів Європейського Союзу в рамках Угоди про асоціацію ЄС, було прийнято низку законодавчих актів, спрямованих на оптимізацію отримання адміністративних послуг. Зокрема до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» вносилося чимало змін і доповнень та змінено концепцію системи реєстрації, що полягає в оптимізації держателів реєстрів шляхом створення єдиного Державного реєстру прав.

---

<sup>45</sup> Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру. Указ Президента України від 17 лютого 2003 року № 134/2003. Дата оновлення: 20.04.2011. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1088-2003-%D0%BF#Text>

З 1 січня 2013 р. державна реєстрація прав на нерухоме майно та їх обтяжень проводиться органом державної реєстрації та нотаріусом у випадках, передбачених законодавством. Відповідно до статей 4 та 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державній реєстрації прав підлягають<sup>46</sup>:

- 1) право власності;
- 2) речові права, похідні від права власності:
  - право користування (сервітут);
  - право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
  - право забудови земельної ділянки (суперфіцій);
  - право господарського відання;
  - право оперативного управління;
  - право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки;
  - право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки;
  - іпотека;
  - право довірчої власності;
  - інші речові права відповідно до закону;
- 3) право власності на об'єкт незавершеного будівництва;
- 4) заборона відчуження та арешт нерухомого майна, податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження».

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:

- 1) реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що

---

<sup>46</sup> Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 01 липня 2004 року № 1952-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 46. Ст. 555. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

діяло на момент їх виникнення;

2) на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Зважаючи на вищезазначене, на сьогодні існує проблема щодо доступу до даних, внесених до 2013 року, наприклад під час вибору співвласниками багатоквартирного будинку форми управління будинком.

Зокрема, Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» передбачено, що співвласники будинку мають право безоплатно одержувати інформацію про суб'єктів права власності на всі квартири та нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку і площу таких квартир та приміщень у порядку і межах, визначених законом. Отримання такої інформації з державного реєстру дійсно є безкоштовним для співвласників, які мають на меті обрати форму управління будинком (ОСББ чи управляюча компанія). Однак у реєстрі міститься інформація лише про майно, операції з яким проводилися після 2013 року (введення в експлуатацію, купівля, продаж тощо).

Для отримання інформації про співвласників будинку, який був введений в експлуатацію до 2013 року, необхідно звертатися до БТІ (бюро технічної інвентаризації), а в такому випадку співвласники змушені платити кошти для отримання інформації. Це лише єдиний приклад недосконалості реалізації державної політики щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Тому серед основних завдань влади є приведення до єдиної синхронізованої бази даних, які стосуються житлового фонду. Крім того, основною проблемою реалізації державної політики у всіх сферах економіки є постійна зміна статусу органів державної влади та їх повноважень.

У системі органів виконавчої влади окремо існувала Державна реєстраційна служба (Укрдержреєстр), яка була «головним органом у системі центральних органів виконавчої влади з питань реалізації державної політики у сферах державної реєстрації актів цивільного стану, державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, державної реєстрації юридичних осіб та

фізичних осіб-підприємців, реєстрації (легалізації) об'єднань громадян, інших громадських формувань, статутів фондів загальнообов'язкового державного соціального страхування, якщо їх реєстрація передбачена законами, статуту територіальної громади міста Києва, друкованих засобів масової інформації та інформаційних агентств як суб'єктів інформаційної діяльності». Проте у 2015 році Урядом прийнято рішення про оптимізацію діяльності центральних органів виконавчої влади системи юстиції, яким передбачалося ліквідацію Державної реєстраційної служби та передачу її функцій Міністерству юстиції України<sup>47</sup>.

Станом на сьогодні існує організаційна система державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, яка включає в себе:

- 1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;
- 2) суб'єкти державної реєстрації прав (виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації та акредитовані суб'єкти);
- 3) державні реєстратори прав на нерухоме майно.

У разі прийняття відповідною радою відповідного рішення, повноваження у сфері державної реєстрації прав можуть набувати виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення).

Відповідно до Закону «акредитованим суб'єктом може бути юридична особа публічного права, у трудових відносинах з якою перебуває не менше ніж три державні реєстратори, та яка до початку здійснення повноважень у сфері державної реєстрації прав уклала:

– договір страхування цивільно-правової відповідальності з мінімальним розміром страхової суми у тисячу прожиткових мінімумів для працездатних осіб, встановлених станом на 1 січня календарного року;

– договір з іншим суб'єктом державної реєстрації прав та/або нотаріусом (у разі коли акредитований суб'єкт здійснює повноваження виключно в

---

<sup>47</sup> Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади. Указ Президента України від 09 грудня 2010 року № 1085/2010. Дата оновлення: 28.09.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1085/2010#Text>

частині забезпечення прийняття та видачі документів у сфері державної реєстрації прав)»<sup>48</sup>.

Акредитація суб'єктів та моніторинг відповідності таких суб'єктів вимогам акредитації здійснюються Міністерством юстиції України у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Інформація про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, є відкритою та загальнодоступною. Для фізичних та юридичних осіб інформація за об'єктом нерухомого майна та суб'єктом речового права надається в електронній формі через офіційний веб-сайт Міністерства юстиції України за умови ідентифікації такої особи (фізичної або юридичної) з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи або в паперовій формі державним реєстратором.

Інформація про зареєстровані права та їх обтяження, отримана в електронній чи паперовій формі за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, має однакову юридичну силу та використовується відповідно до законодавства. Надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, права та обов'язки суб'єктів, що є учасниками зазначеної процедури, визначаються Порядком надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 5 грудня 2015 року № 1127. Умови, підстави для безпосереднього доступу посадових осіб державних органів, органів місцевого самоврядування, адвокатів та нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, та процедуру отримання інформації з цього реєстру, права та обов'язки суб'єктів, що є учасниками зазначеної процедури визначено Порядком доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127.

---

<sup>48</sup> Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 01 липня 2004 року № 1952-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 46. Ст. 555. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

Варто зазначити, що вирішення проблемного питання щодо наповнення державних реєстрів необхідними даними про речові права на нерухоме майно та загалом всієї інфраструктури ринку житла полягає у оприлюдненні державою такої інформації шляхом внесення її до відповідних реєстрів, зокрема у формі відкритих даних. Політика відкритих даних – це система цілей, заходів та інструментів, що спрямована на впровадження принципів оприлюднення відкритих даних та стале використання відкритих даних управлінцями, підприємцями та громадськістю.

У 2016 році було запущено платформу – Opendata.gov.ua – для роботи з державними відкритими даними: збору, об'єднання та аналізу даних основних публічних реєстрів країни. Завдяки цій платформі будь-хто може отримати інформацію про нерухомість та операції з таким майном – договір купівлі-продажу, договір міни, дарування, спадковий договір, приватизація житла державної чи комунальної власності. У разі придбання особою нерухомості завдяки технічним можливостям платформи можна відслідковувати та отримувати звітку про зміну інформації про неї, що також дозволить уникнути махінацій з нерухомістю. Така платформа дозволяє отримати необхідну інформацію щодо нерухомості на ринку задля уникнення низки ризиків, однак через відсутність у державних реєстрах всіх даних такий сервіс не зможе надати вичерпну інформацію про об'єкт.

Головною візією реформи житлової сфери в частині державної реєстрації була уніфікація в єдиному реєстрі інформації про всі наявні права та обтяження щодо об'єкта нерухомості (права власності, права користування (оренди), заставу, іпотеку, арешт такого об'єкта тощо), та земельної ділянки під таким об'єктом нерухомості<sup>49</sup>.

Приватні нотаріуси, на відміну від державних реєстраторів, є незалежними від держави, і відомості про їхню діяльність захищені нотаріальною таємницею. Саме вони перевіряють документи, які подаються для державної реєстрації, тож можливість виявлення факту підроблення цих

---

<sup>49</sup> Олійник І. І. Еволюція механізму державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні. *Збірник наукових праць Національної академії державного управління* / за заг. ред. А. П. Савкова. Київ : НАДУ, 2019. Вип. 2. С. 84–91.

документів напряду залежить тільки від добросовісності таких нотаріусів. Проте чинні нормативні акти не зобов'язують їх проводити таку перевірку. Звинувачувати нотаріуса чи реєстратора в тому, що вони не перевірили наявність поданого на реєстрацію судового рішення в Єдиному державному реєстрі судових рішень, не перевірили відповідність дати судових рішень іншим обставинам, також неможливо. Врегулювати це питання можливо внесенням змін до постанови Кабінету міністрів від 25 грудня 2015 року № 1127, якими зобов'язати реєстраторів та нотаріусів під час вчинення реєстраційних дій на підставі судових рішень перевіряти їх наявність у Єдиному державному реєстрі судових рішень та перевіряти їхній зміст на відповідність відомостям про об'єкт, який реєструється. Міністерство юстиції навіть своїм наказом може зобов'язати реєстраторів та нотаріусів здійснювати таку перевірку.

У Національній доповіді «Цілі сталого розвитку: Україна» зазначено, що упродовж останніх років з'явилися такі феномени, як раптова бідність (через втрату житла, майна та джерел для існування)<sup>50</sup>.

При цьому варто звернути увагу, що заволодіння правом на майно вчиняється, як в більшості випадків, при укладенні різного роду договорів: купівлі-продажу, дарування, оренди тощо. Такі злочини, вчиняються або шляхом обману, або зловживанням довірою жертви, що за нормами кримінального закону притаманно шахрайству. На нашу думку все це відбувається через не розвиненість інфраструктури ринку житла.

Особливе місце серед професійних учасників ринку житла займають ріелтори, завдання яких полягає у забезпеченні постійного зв'язку між учасниками ринку, зосередження та надання клієнтам комерційної інформації, необхідної для укладання угод, гарантування якості та надійності останніх<sup>51</sup>.

На теперішній час ріелторська діяльність на ринку нерухомості не підлягає обов'язковій сертифікації, не ліцензується та не патентується, у зв'язку

---

<sup>50</sup> Про цілі сталого розвитку України на період до 2030 року. Указ Президента України від 30 вересня 2019 року № 722/2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722/2019#Text>

<sup>51</sup> Шкільова Н. В. Організаційно-правові засади ріелторської діяльності в контексті світового досвіду. *Державне будівництво*. 2009. С. 15. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeBu\\_2009\\_2\\_55](http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeBu_2009_2_55)

з цим є мало контрольованою з боку держави як за умовами, так і за наслідками її здійснення.

Споживачі ріелторських послуг не захищені від використання шахрайських схем та отримання некваліфікованих послуг, що у свою чергу негативно позначається на рівні захисту прав споживачів ріелторських послуг.

В Україні на загальнодержавному рівні діють:

- Асоціація фахівців з нерухомості (ріелторів) України (АФНУ);
- Спілка Фахівців з Нерухомого майна України (СФНУ);

Асоціація фахівців з нерухомості (ріелторів) України (АФНУ) – провідна профільна громадська організація країни, що об'єднує представників з 25 регіонів країни у 32 містах. Свою діяльність АФНУ розпочала ще у 1995 році. Сьогодні її членами вже є понад 1700 професійних ріелторів, а відділення відкриті практично у всіх областях України, причому кількість членів та географія представництв щороку зростає<sup>52</sup>.

На сайті організації зазначено, що в основі її діяльності є Європейський Стандарт EN 15733 «Послуги агентів з нерухомості. Вимоги до надання послуг агентів з нерухомості», який прийнято як національний стандарт методом підтвердження за позначенням<sup>53</sup>.

Асоціація має договір з Національною Асоціацією Ріелторів США (NAR), відповідно її члени у своїй діяльності використовують Кодекс етики члена АФНУ, який розроблено на основі Кодексу етики та стандартів Національної Асоціації Ріелторів США. Оскільки члени АФНУ діють на підставі договору з (NAR) то вони мають право називатися ріелторами та мають можливість індивідуального членства у Національній Асоціації Ріелторів США з отриманням сертифікату.

Основними своїми завданнями Асоціація вбачає створення економічних та правових механізмів формування цивілізованого ринку нерухомості в

---

<sup>52</sup> Створення прозорого та цивілізованого ринку нерухомості: OLX розпочинає співпрацю з АФНУ. URL: <https://blog.olx.ua/21591/stvorennya-prozorogo-ta-civilizovanogo-rinku-neruxomosti-olx-rozpochinaye-spivpracyu-z-afnu/>

<sup>53</sup> СТАНДАРТ EN15733:2009. URL: <https://www.asnu.net/pages/558/>

Україні, об'єднання кращих фахівців галузі, захист їхніх інтересів та інтересів замовників, розбудова позитивного іміджу ріелтора у суспільстві, підвищення рівня якості надання послуг та формування ринку нерухомості світового рівня. АФНУ веде реєстр членів асоціації<sup>54</sup>, а також реєстр «Ріелтори в Україні», які є членами Асоціації<sup>55</sup>.

Спілка Фахівців з Нерухомого майна України (СФНУ) – це професійний фундамент ринку нерухомості України, яка є спільним рухом для об'єднання ріелторів, ріелторських компаній України з 1995 року. Спілка нараховує більш ніж 1000 фахівців з 17 регіонів України. Спілка – це діючий інструмент підвищення якості ріелторської послуги, це рух вперед до покращення довіри клієнтів до ріелторського суспільства. Спілка – це Бренд професіоналів, та різнобічних програм для комерційної вигоди її фахівців<sup>56</sup>.

Оскільки в Україні відсутній Єдиний Реєстр, немає єдиної громадської організації, що об'єднує всіх чи наприклад відсутність загальної MLS, яка існує у США, Канаді то назвати точне число агентів на ринку житла не можливо.

Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» регламентується створення саморегулівних організацій з оцінювання майна. Згідно з цим Законом «саморегулівними організаціями оцінювачів є всеукраїнські громадські організації, що об'єднують фізичних осіб, які визнані оцінювачами в порядку, встановленому цим Законом, отримали свій статус відповідно до вимог цього Закону та здійснюють повноваження з громадського регулювання оціночної діяльності. Утворення та порядок діяльності саморегулівних організацій оцінювачів регулюються законодавством про об'єднання громадян з урахуванням особливостей, встановлених цим Законом. Саморегулівні організації оцінювачів є юридичними особами, які діють на засадах самоврядування і

---

<sup>54</sup> Реєстр членів СФНУ. URL: <https://sfnu.ua/?reestr>

<sup>55</sup> Ріелтори в Україні. URL: <https://www.asnu.net/users/index/cat=1/asnu=1>

<sup>56</sup> Структура СФНУ. URL: <https://sfnu.ua/?structured>

діяльність яких не має на меті отримання прибутку»<sup>57</sup>.

Громадська організація «Всеукраїнська Асоціація Фахівців Оцінки» (скорочена назва – АФО) є добровільним громадським об'єднанням оцінювачів та інших фахівців, пов'язаних з ринком професійних оціночних послуг. Асоціація є некомерційною неприбутковою організацією та не має на меті отримання прибутку від своєї діяльності. Діяльність АФО пов'язана з підвищенням професійного рівня оцінювачів та оціночної діяльності в Україні та направлена на її розвиток. Всеукраїнська Асоціація Фахівців Оцінки приділяє велику увагу постійному удосконаленню своєї діяльності, з метою бути максимально корисною для своїх членів.

Всеукраїнська асоціація фахівців з оцінки, здійснюючи свою діяльність на ринку України з 2006 року, є надійним, професійним та відповідальним громадським об'єднанням. Метою його діяльності є максимальний та ефективний захист прав і законних інтересів не тільки своїх членів, але й інших учасників ринку. Асоціація підтримує дружні стосунки з іншими саморегульованими організаціями оцінювачів України, навчальними закладами. Активну участь члени громадського об'єднання беруть участь в екзаменаційних комісіях, робочих групах, консультативних дорадчих органах є експертами з розробки нормативно-правових актів з питань оцінювання, членами громадських рад. Серед членів АФО є фахівці, сертифіковані міжнародними організаціями (TEGoVA, RICS, ASA).

Діяльність саморегульованих організацій є регульованою Фондом державного майна і покликана, у першу чергу, захищати права і законні інтереси своїх членів, бути корисними для свої членів. Вони здійснюють реєстрацію лише своїх членів. Державний реєстр оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності веде Фонд державного майна. Власником інформації, яка міститься в Державному реєстрі, є держава в особі Фонду. Він здійснює розпорядчі повноваження щодо Державного реєстру.

Незважаючи на те, що Національна комісія, що здійснювала регулювання

---

<sup>57</sup> Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні. Закон України 12 липня 2001 року № 2658-III. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001. № 47, ст. 251. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>

у сфері ринків фінансових послуг (далі – Нацкомфінпослуг) затвердила у 2008 році Положення, яким встановлювався порядок і умови делегування повноважень саморегульним організаціям страховиків щодо розроблення і впровадження правил поведінки на ринку страхових послуг та сертифікації фахівців ринку страхових послуг, а також було визначено обов'язковість внесення інформації про такі організації до реєстру саморегульних організацій фінансових установ, наразі, в Україні не зареєстровано жодної саморегульної організації страховиків<sup>58</sup>.

З 1 липня 2020 року Національний банк перейняв на себе функції регулятора ринку страхових компаній. Для отримання повної інформації щодо страхових компаній чи страхових посередників щодо ліцензування, реєстрації чи авторизації яких здійснює Національний банк України необхідно скористатись Комплексною інформаційною системою Національного банку (КІС НБУ)<sup>59</sup>. Таким чином страхові послуги повністю регулюються Національним банком України.

У сфері будівництва девелоперська діяльність передбачає організацію здійснення професійним суб'єктом господарювання сукупності дій щодо розробки, безпосередньої реалізації та залучення до фінансування проєктів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням об'єктів нерухомості, підвищенням їх ринкової вартості та інвестиційної привабливості в інтересах замовника.

Поява девелоперських фірм на ринку нерухомості пов'язана з припиненням централізованого фінансування житлового будівництва. Будівельні організації, замовники, підрядники радянських часів, які раніше за інших відчули на собі зміни, та залишились без постачальників і споживачів, мали самостійно вирішувати проблему свого виживання на ринку, займаючись пошуком найбільш вигідних об'єктів та їх реалізацією, залученням

---

<sup>58</sup> Про затвердження Положення про делегування Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, окремих повноважень об'єднанню страховиків. *Розпорядження Державної Комісії з регулювання фінансових послуг України від 21 серпня 2008 року № 1000*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1063-08#Text>

<sup>59</sup> Комплексна інформаційна система Національного банку (КІС НБУ). URL: <https://bank.gov.ua/ua/supervision/nonbanks/registers-lists>

фінансування, будівництвом та продажем нерухомості.

На початковому етапі девелоперські послуги (як і самі компанії, що займались девелопментом нерухомості) були на той час рідкістю, та й прибутки від них на той час були невисокими. Починають з'являтися перші девелоперські компанії в Україні у 90-х роках минулого століття. Такі компанії надавали послуги переважно із реконструкції існуючих об'єктів, невисокої вартості і таких, що швидко окуповувались. Перші вітчизняні девелоперські компанії – це «XXI сторіччя» (1999 р.), ТММ (1992 р.), НСМ Group (1998 р.), АВЕК (1996 р.), ТОВ «First Ukrainian Development Limited» (1992 р.), ТОВ «Макрокап Девелопмент Украина» (1997 р.) та інші<sup>60</sup>.

Кількість девелоперських компаній щорічно зростала, проте досить часто їх ототожнюють з іншими учасниками ринку нерухомості – забудовниками, замовниками будівництва, компаніями з управління нерухомістю та консалтинговими компаніями. Необхідним було виявлення особливостей організації девелоперської діяльності на ринку нерухомості України та обґрунтування механізмів реалізації девелоперських проєктів. Ці та інші питання діяльності девелоперських компаній викликали великий інтерес у науковців.

Світовий досвід свідчить, що на практиці професійна діяльність спрямована на планування, створення і розвиток нерухомості з метою отримання прибутку та (або) інших вигід прийнято називати девелопментом.

Найближчими до девелопменту є «замовник» та «збудувник» будівництва. Визначення цих понять міститься у нормативно-правових актах України: Господарському кодексі України; Цивільному кодексі України; законах України «Про регулювання містобудівної діяльності»; «Про архітектурну діяльність»; «Про іпотечне кредитування» та інших. Водночас поняття «девелопмент» на даний час відсутнє у вітчизняній законодавчій базі.

Водночас існує досить багато визначень і трактувань поняття «девелопмент» та «девелоперська діяльність» у працях науковців. Наприклад Є.

---

<sup>60</sup> Романенко Л. Ф., Прокопенко В. Ю., Столбова М. А. Аналіз діяльності девелоперських компаній на ринку нерухомості України. *Бізнес Інформ*. 2015. № 9. С. 234–238.

Поліщук деволопмент розглядає як: «професійну діяльність на ринку нерухомості, що пов'язана з організацією інвестиційного проекту розвитку об'єктів нерухомості (розробка ідеї та концепції проекту, підбір команди учасників проекту, дослідження ринку, проектування, фінансування, будівництво, маркетинг, управління та реалізація результатів) з метою підвищення і/або надання їм нової споживчої вартості»<sup>61</sup>.

О. Рашковський розглядає деволопмент як «професійну діяльність на ринку нерухомості, що пов'язана з організацією інвестиційного проекту розвитку об'єктів нерухомості (розробка ідеї та концепції проекту, підбір команди учасників проекту, дослідження ринку, проектування, фінансування, будівництво, маркетинг, управління та реалізація результатів) з метою підвищення і/або надання їм нової споживчої вартості»<sup>62</sup>.

Т. Кіщенко, Л. Гусарова, Н. Боліла визначають деволопмент «своєрідною комплексною діяльністю у сферах інвестування, будівництва та нерухомості яка починається ще з передпроектної стадії та стадії проектування, охоплює безпосередньо будівництво і, крім того, передбачає контроль за експлуатацією після реалізації об'єкта»<sup>63</sup>.

Таким чином девелоперська діяльність постає як окремий вид підприємницької діяльності на фоні запозичення інноваційних зарубіжних практик ведення бізнесу.

На сьогодні регулювання девелоперської діяльності фактично здійснюється загальними положеннями господарського законодавства та не має окремого спеціального правового визначення і регулювання.

Отже, узагальнимо основні проблеми сучасного стану розвитку інфраструктури ринку житла в Україні, які потребують державного регулювання:

---

<sup>61</sup> Поліщук Є. А. *Девелоперські компанії на ринку нерухомості : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук за спеціальністю 08.00.08 / Гроші, фінанси і кредит; ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьмана»*. Київ, 2009. 24 с.

<sup>62</sup> Рашковський О. А. Девелопмент як принципово нова концепція організації інвестиційного процесу. *Інвестиції: практика та досвід. Державне управління*. 2016. № 5. С. 106–108. URL: [http://www.investplan.com.ua/pdf/5\\_2016/21.pdf](http://www.investplan.com.ua/pdf/5_2016/21.pdf)

<sup>63</sup> Кіщенко Т. Є., Гусарова Л. В. Особливості девелопменту в реалізації інвестиційних проектів будівництва об'єктів різного функціонального призначення. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2018. Вип. 36. С. 22-26. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/shpebfv\\_2018\\_36\\_6](http://nbuv.gov.ua/UJRN/shpebfv_2018_36_6)

- неповнота інформації про увесь житловий фонд держави незалежно від періоду забудови у Державному реєстрі прав на нерухоме майно (стосується даних, внесених до 2013 року);
- значний ступінь інформаційної закритості ринку житла;
- недосконалість процедури державної реєстрації прав на нерухоме майно та його обтяжень (потребує нормативно-правового вдосконалення);
- нерегульованість ріелторської діяльності, що може призвести до незаконної перереєстрації речових прав та злочинне заволодіння правом на майно (купівлі-продажу, дарування, оренди тощо);
- недостатня розвиненість нормативно-правової бази регулювання діяльності професійних учасників цього ринку, у тому числі щодо страхової, оціночної, ріелторської, девелоперської діяльності;
- недостатня сформованість інституту страхування житла, системи оцінювання майна та ринку ріелторських послуг.

Отже, питання функціонування ринку житла та його інфраструктури потребують удосконалення та застосування нових механізмів державного регулювання.

## **2.2 Інституційно-функціональне забезпечення державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла**

Конституція України є правовою основою розвитку всього українського законодавства. Вона має вищу силу та пряму дію. Статтею 47 Конституції України зазначено, «що кожен має право на житло. Відповідно держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду».

Держава, переслідуючи суспільні інтереси, реалізує функції, пов'язані з створенням та експлуатацією житлової нерухомості, реєстрацією операцій з нею для захисту прав власників.

Верховна Рада України, уповноважена приймати законодавчі акти з питань функціонування ринку житла та майнових відносин. Зокрема до Предмету відання Комітету з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування відносяться питання: містобудування; земельні відносини (у межах територій забудови); благоустрій, будівництво та архітектура; енергоефективність у будівельній галузі; житлове господарство; житлова політика<sup>64</sup>.

Виконавчі органи влади здійснюють нормотворчу діяльність із забезпечення формування законодавчої бази щодо розвитку ринку житла, зокрема його інституційної інфраструктури.

З цією метою Уряд затверджує постанови та розпорядження, а відповідні міністерства та відомства – накази, положення, інструкції, регламенти, нормативи тощо, що встановлюють конкретні процедури та правила створення та управління житловою нерухомістю та функціонування ринку житла. Виконавчі органи здійснюють контроль виконання вимог нормативної правової бази всіма суб'єктами ринку житла.

Кількість операцій на ринку житла збільшується з кожним роком. При цьому зростає потреба у його фаховому обслуговуванні рієлторами, оцінювачами, реєстраторами, фінансово-кредитними установами, девелоперами, страховиками.

Відповідно до Конституції України Уряд має широкі повноваження з регулювання цього ринку, які багато в чому передані Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України (Мінінфраструктури). Зокрема одним з основних завдань Мінінфраструктури є забезпечення формування та реалізація державної політики у сфері будівництва, а також експлуатації житлового фонду. Мінінфраструктури розробляє нормативно-правові акти щодо регулювання будівництва житлового фонду та процесів, що відбуваються

<sup>64</sup> Предмети відання Комітету. URL: [https://komsamovr.rada.gov.ua/news/Pro\\_komitet/zag\\_inf/72590.html](https://komsamovr.rada.gov.ua/news/Pro_komitet/zag_inf/72590.html)

на первинному ринку житла. У сфері відання міністерства також питання щодо управління існуючим житловим фондом та його технічного регулювання.

У сфері будівництва створена Єдина державна електронна система, яка є єдиною інформаційно-телекомунікаційною системою у складі містобудівного кадастру. Електронна система забезпечує створення, перегляд, відправлення, прийняття, збирання, внесення, накопичення, обробку, використання, розгляд, зберігання, захист, облік та надання інформації у сфері будівництва. Завдяки її функціонуванню є можливість електронної взаємодії між фізичними та юридичними особами, державними органами, органами місцевого самоврядування, центрами надання адміністративних послуг, з метою отримання послуг у сфері будівництва. Створена така система з метою реформування будівельної галузі, доступу споживачів мати прозору інформацію щодо будівництва житла.

Електронна система складається з:

- 1) Реєстру будівельної діяльності;
- 2) електронного кабінету користувача електронної системи (далі – електронний кабінет);
- 3) порталу електронної системи».

«Невід’ємною архівною складовою частиною Реєстру будівельної діяльності є єдиний реєстр документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів.

Для забезпечення ідентифікації місця розташування об’єкта будівництва у електронній системі використовується словник вулиць населених пунктів та вулиць іменованих об’єктів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Держателем електронної системи є центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, який вживає організаційних заходів,

пов'язаних із забезпеченням функціонування електронної системи.

Технічним адміністратором електронної системи є визначене Кабінетом Міністрів України в Порядку ведення електронної системи державне унітарне підприємство, яке належить до сфери управління центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері інформатизації, електронного урядування, формування і використання національних електронних інформаційних ресурсів, розвитку інформаційного суспільства»<sup>65</sup>.

Мінінфраструктури здійснює, зокрема: організаційне забезпечення з питань державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла, формування житлового фонду соціального призначення, розгортання молодіжного житлового будівництва, кредитування індивідуальних сільських забудовників, реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду та реалізації інфраструктурних проєктів; підтвердження придатності будівельних виробів до застосування (видає технічні свідоцтва) та оцінки відповідності у визначеній сфері діяльності.

Діяльність Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» є важливою в аспекті підготовки пропозицій щодо розроблення фінансово-кредитних механізмів (програм), спрямованих на розв'язання житлових проблем сімей та одиноких громадян шляхом надання довгострокових державних кредитів і кредитів за рахунок інших джерел фінансування на будівництво (нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт) і придбання житла. Засновником Фонду є держава в особі Кабінету Міністрів України. Фонд згідно з розпорядженням Кабінету Міністрів України від 9 листопада 2011 року № 1114 «Питання управління Міністерством розвитку громад та територій об'єктами державної власності» перебуває в управлінні Міністерства розвитку громад та територій України (Мінрегіон – уповноважений орган управління), яке здійснює повноваження щодо реалізації прав держави як власника майна,

---

<sup>65</sup> Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. *Закон України від 17 жовтня 2019 року № 199-IX*. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2019. № 51, ст. 377. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/199-20#Text>

переданого Фонду відповідно до Закону України «Про управління об'єктами державної власності», Положення про Міністерство розвитку громад та територій України від 30 квітня 2014 року № 197 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 25 вересня 2019 року № 850), інших нормативно-правових актів<sup>66</sup>.

Державну іпотечну установу було створено відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 08 жовтня 2004 року № 1330 «Деякі питання Державної іпотечної установи». Засновником Установи є держава в особі Кабінету Міністрів України. Метою створення було здійснення рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів) за рахунок власних та залучених коштів, у тому числі коштів, що надійшли від розміщення цінних паперів створено Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 18 грудня 2019 року № 1054 «Деякі питання Державної іпотечної установи» Установу було віднесено до сфери управління Міністерства фінансів України (далі – уповноважений орган).

Предметом діяльності Установи є:

- придбання, відчуження, управління та здійснення інших операцій з іпотечними та іншими активами відповідно до законодавства;
- надання фінансових кредитів, виконання зобов'язань за якими забезпечено іпотечними та іншими активами;
- випуск, емісія цінних паперів та організація їх обігу; надання послуг з обслуговування міжнародних кредитних ліній; фінансовий лізинг щодо об'єктів житлової нерухомості відповідно до законодавства;
- здійснення функцій замовника будівництва житла;
- розроблення та впровадження стандартів, норм і процедур іпотечного кредитування та лізингу з метою зменшення ризиків учасників ринку.

Щоб якомога більше українців змогли покращити свої житлові умови створено Українське приватне акціонерне товариство «Українська фінансова

---

<sup>66</sup> Про Фонд. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/pro-fond>

житлова компанія (далі – Укрфінжитло) до складу якого увійшла державна іпотечна установа. Це акціонерне товариство, 100 % акцій якого належать державі в особі Міністерства економіки України.

Укрфінжитло – це нова житлова політика держави для забезпечення соціально-економічного розвитку; мінімізація ризиків для банків, що надають послуги іпотечного кредитування<sup>67</sup>.

Товариство може здійснювати будь-які інші види діяльності, що не суперечать законодавству.

Усі види діяльності, які згідно із законодавством потребують дозволів чи ліцензій, здійснюються Товариством лише після їх отримання.

Роботи, що потребують спеціальних знань і допуску до державної таємниці, виконуються у визначеному для таких робіт порядку.

Інвестиційна діяльність з цінними паперами провадиться Товариством у порядку, встановленому законодавством про цінні папери. Інвестування із використанням кредитів (позик), залучених під державні або місцеві гарантії, здійснюється відповідно до вимог бюджетного законодавства»<sup>68</sup>.

Державне регулювання у сфері оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності здійснює Фонд державного майна України.

Відповідно до Положення про діяльність Фонду державного майна України його завданнями є:

- «державне регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності;
- контроль за виконанням суб'єктами оціночної діяльності та оцінювачами вимог законодавства;
- контроль за дотриманням єдності методичного та організаційного забезпечення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності;
- професійну оціночну діяльність у процесі приватизації та оренди

<sup>67</sup> Укрфінжитло. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/>

<sup>68</sup> Статут ПАТ «Укрфінжитло». URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2023/03/Statut-nova-redaktsiia-2023-9.pdf>

державного майна».

Державний реєстр оцінювачів, які отримали кваліфікаційне свідоцтво веде Фонд державного майна України. У цьому реєстрі відображається інформація про оцінювачів: прізвище, ім'я та по батькові оцінювача, наявність кваліфікаційного свідоцтва та номер і дата його видачі, назва навчального закладу, який здійснював підготовку оцінювача, дата та номер протоколу рішення Екзаменаційної комісії про видачу кваліфікаційного свідоцтва. У кваліфікаційному свідоцтві зазначаються напрями оцінки майна, інформація про підвищення кваліфікації за зазначеними напрямками, інформація щодо зупинення дії чи позбавлення кваліфікаційного свідоцтва. Державному реєстрі оцінювачів також зазначається місце роботи оцінювача.

Відповідно до законодавства Міністерство юстиції України:

- «забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав;
- здійснює нормативно-правове регулювання у сфері державної реєстрації прав;
- забезпечує створення та функціонування Державного реєстру прав, є його держателем;
- організовує роботу, пов'язану із забезпеченням діяльності з державної реєстрації прав;
- здійснює контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації прав, у тому числі шляхом проведення моніторингу реєстраційних дій відповідно до цього Закону та приймає обов'язкові до виконання рішення, передбачені цим Законом;
- забезпечує доступ до Державного реєстру прав державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, визначених цим Законом, інших суб'єктів, право доступу яких визначено Законом, та приймає рішення про тимчасове блокування або анулювання такого доступу у випадках, передбачених Законом;
- розглядає скарги на рішення, дії або бездіяльність державних

реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Міністерства юстиції України та приймає обов'язкові до виконання рішення, передбачені цим Законом;

– складає протоколи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених Кодексом України про адміністративні правопорушення;

– організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів;

– надає узагальнені роз'яснення щодо застосування законодавства з питань державної реєстрації прав;

– здійснює інші повноваження, передбачені Законом та іншими нормативно-правовими актами»<sup>69</sup>.

«Організаційну систему державної реєстрації прав становлять:

1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;

2) суб'єкти державної реєстрації прав:

– виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;

3) державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі - державні реєстратори)»<sup>70</sup>.

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно це єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження. Технічним адміністратором Державного реєстру прав є державне унітарне підприємство, яке віднесене до сфери його управління Міністерства. Завданнями цього підприємства є відповідальність за його технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних цього реєстру, здійснення технічних та технологічних заходів з надання, блокування та

---

<sup>69</sup> Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 01 липня 2004 року № 1952-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 46. Ст. 555. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

<sup>70</sup> Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 01 липня 2004 року № 1952-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 46. Ст. 555. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

анулювання доступу до Державного реєстру прав. Крім цього, важливим аспектом діяльності цього підприємства є здійснення заходів із створення, впровадження та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав, організація та проведення навчання для роботи з цим реєстром.

Національний банк України (далі – Національний банк) є регулятором та наглядовим органом на ринку страхування. У вересні 2019 року ухвалено відповідний Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо удосконалення функцій із державного регулювання ринків фінансових послуг» (так званий закон про «спліт»), згідно з яким з 01 липня 2020 року за Національним банком закріплено ці повноваження. Прийняття такого рішення покликане з метою формування платоспроможного, стійкого, конкурентного ринку страхування в Україні з належним захистом прав споживачів послуг страхування. Реалізацією цієї мети стало запровадження Національним банком, з урахуванням положення директив ЄС, світової практики регулювання та нагляду за ринком страхування та перестраховування, нової моделі регулювання ринку страхування, яка також враховує і особливості ринку страхування в Україні. Ця модель буде реалізовуватись поступово з урахуванням ґрунтового аналізу страхового ринку. Оскільки страхові компанії відносяться до надзвичайно ризикових фінансових установ, регулятор працює над удосконаленням нормативно-правових актів.

На сьогодні Національний банк здійснює реєстрацію страховиків та страхових посередників через Комплексну інформаційну систему Національного банку (КІС НБУ)<sup>71</sup>.

Закон України «Про страхування» від 29.10.2022 р., який Президент України підписав 18 листопада і який стане чинним з 01.01.2024 року, враховуючи усталену міжнародну практику, дозволить Національному банку перейти від ліцензування окремих видів страхування до ліцензування за класами страхування. Коли Страхова компанія отримає ліцензію на страхування за класами страхування життя (life страхування), то така компанія

---

<sup>71</sup> Комплексна інформаційна система Національного банку (КІС НБУ). URL: <https://bank.gov.ua/ua/supervision/nonbanks/registers-lists>

не зможе бути ліцензованою для здійснення страхування за класами страхування іншими, ніж страхування життя (non-life страхування), та навпаки. Закон передбачає можливість зміни обсягу ліцензії. Можна додавати додаткові класи (ризик в межах класів) страхування до вже існуючих у страховика та/або поєднувати діяльність із вхідного перестраховання з прямим страхуванням. Також, за бажанням, страховик може звузити обсяг власної ліцензії.

Важливим аспектом Закону є встановлення нових вимог до рівня професійної компетентності страхових посередників (брокерів та агентів). Оскільки, страхові посередники є ключовою ланкою в комунікації між страховиком і споживачем то їх професійна придатність є визначальною для споживачів страхових послуг.

Законом запроваджується процедура обов'язкової реєстрації страхових посередників у єдиному Реєстрі. Крім того, з метою удосконалення регулювання діяльності страхових посередників висуваються серйозні вимоги до їх навчання та підтримки належного рівня професійних знань та компетентності страхових посередників, дотриманням стандартів ринкової поведінки, уникненням будь-яких конфліктів інтересів, контроль за бездоганною діловою репутацією. Законом передбачається відкритість страхових посередників, оскільки розширюється перелік інформації, яку вони зобов'язані розкривати клієнтам перед та в процесі укладення договору страхування та ін. Реалізація цих вимог сприятиме забезпеченню підвищення захисту інтересів страхувальників і застрахованих осіб.

Новелою закону є те, що з метою популяризації страхування і підвищення обізнаності громадськості про переваги страхування шляхом просвітництва й інформування населення про переваги страхування Національний банк заохочуватиме страховиків долучатися до цього процесу.

Отже, досліджуючи організаційні аспекти державного регулювання інфраструктури ринку житла встановлено, що учасники інфраструктури ринку житла, як інституційні так і не інституційні регулюються різними органами виконавчої влади. На сьогодні існують Реєстри прав на нерухоме майно,

оцінщиків, страховиків та страхових посередників, Єдина державна електронна система у сфері будівництва держателями яких є також різні органи влади.

## РОЗДІЛ 3

### ПЕРСПЕКТИВНІ ПІДХОДИ ТА МЕХАНІЗМИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКУ ЖИТЛА

#### 3.1 Можливості і проблеми використання інформаційно-цифрових технологій для розвитку інфраструктури ринку житла в державі

Важливість вивчення та аналізу інформаційної складової інфраструктури ринку житла пов'язана з тим, що з одного боку, асиметричність інформації (нерівномірний розподіл інформації про товар та процеси між сторонами угоди) відноситься до «провалу» ринку (з точки зору неокласичного підходу до ринку житла), що призводить до дисбалансу попиту та пропозиції на ринку житла та неможливості встановлення рівноважної ринкової ціни, а з другого, відсутність повної та достовірної інформації про ринкові процеси викликає підвищення адміністративних та формальних бар'єрів (з погляду неоінституційного підходу до ринку житла)<sup>72</sup>.

У сучасній науковій літературі склалися 4 основні підходи до формування інфраструктури ринку нерухомості<sup>73</sup>:

- 1) трансакційний (психолого-поведінковий);
- 2) ринковий та макроринковий;
- 3) соціальний;
- 4) інформаційно-технологічний.

Розглянемо останній підхід, адже аналіз сучасного стану організаційно-правових засад державного регулювання розвитку ринку житла в Україні, засвідчив, що потребують удосконалення інформаційні механізми розвитку інфраструктури ринку житла в Україні. При цьому доцільним, на нашу думку, є й п'ятий підхід – державно-управлінський, адже ми вже наводили аргументацію, що ринок житла не може ефективно функціонувати на засадах

<sup>72</sup> Stiglitz J. E. Economic theory of information. In Galperin V. M. (ed.). *Vekhi ekonomicheskoi mysli* [Milestones of economic thought]. Vol. 2. Saint Petersburg, School of Economics Publ., 2000. P. 507–529.

<sup>73</sup> Асаул А. М. Брижаль І. А., Чевганова В. Я. *Економіка нерухомості* : монографія. Київ : [б. в.], 2004. 304 с.

самоорганізації й потребує державного регулювання.

У сучасних умовах розвитку та впровадження стандартизованих інформаційних систем та технологій саме інформаційно-технологічний підхід до формування інфраструктури ринку житла набуває особливої актуальності. Розвиток інфраструктури ринку житла в даному контексті пов'язано зі створенням та вдосконаленням єдиного інформаційного простору ринку житла та забезпеченням його відкритості; розробкою та впровадженням стандартів опису об'єктів нерухомості, застосуванням інформаційних технологій взаємодії суб'єктів ринку, насамперед продавців та покупців.

Інформаційна закритість пов'язана, з одного боку, з тим, що органи державної влади не мають достатніх засобів збору достовірної ринкової інформації, а з другого, наявна офіційна інформація від органів управління найчастіше недоступна професійним учасникам ринку. У своєму дослідженні Т. Дерун наголошує про важливість інформаційно-аналітичного забезпечення ринку житла. Зокрема авторка вказує на низку прогалин у системі збору та аналізу даних про функціонування як загальнодержавного так і регіональних ринків житла. Особливо це актуально нині, коли відбуваються значні руйнування житлових об'єктів та масова міграція населення<sup>74</sup>.

Прикладом удосконалення інформаційної складової інфраструктури ринку житла є розробка та впровадження відповідно до частини першої статті 221 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Створена Єдина державна електронна система з метою взаємодії між державними органами, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами, центрами надання адміністративних послуг та забезпечення створення, перегляду, відправлення, прийняття, збирання, внесення, накопичення, обробку, використання, розгляд, зберігання, захист, облік та надання інформації у сфері будівництва.

Відповідно до абзацу першого частини другої статті 22<sup>1</sup> Закону Єдина

---

<sup>74</sup> Дерун Т. М. Інформаційно-аналітичне забезпечення публічного регулювання розвитку регіональних ринків житла. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2023. № 2. URL: <https://www.nayka.com.ua/index.php/dy/article/view/1113/1122>

державна електронна система у сфері будівництва складається з: Реєстру будівельної діяльності; електронного кабінету користувача електронної системи (далі – електронний кабінет); порталу електронної системи.

Запровадження електронної системи в будівництві допоможе належно цифровізувати адміністративні послуги та об'єднати всі дані щодо об'єктів будівництва на одній платформі. Мова йде не лише про впровадження електронного кабінету забудовника, за допомогою якого працюватимуть всі учасники будівельного процесу, контролюючі органи і органи місцевого самоврядування. Мова про публічний доступ до системи для всіх звичайних громадян<sup>75</sup>.

На сьогодні в Україні всі учасники містобудівної діяльності стикаються з більше ніж 20 різними реєстрами, які ніяким чином не об'єднані між собою, а іноді й протирічать один одному. На жаль, не можливо адекватно перевірити інформацію, яка потрібна. Тому першочерговим завданням було об'єднати всі реєстри у будівництві у єдиній системі. Вся інформація буде архівована – від видачі містобудівних обмежень, отримання дозвільної документації до нарахування штрафів. Більше того, виключена можливість зробити помилку, адже інформація буде автоматично «підтягуватись».

Для реалізації цих цілей Урядом України було розроблено та прийнято Розпорядження Кабінету Міністрів України від 20 травня 2020 року № 565 «Про затвердження плану заходів щодо створення та запровадження Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва». Постановою Кабінету Міністрів України від 01 липня 2020 року № 559 затверджено Порядок проведення експериментального проекту щодо запровадження першої черги Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Ринок нерухомості обрали сферою здійснення злочинної діяльності й організовані злочинні угруповання. Це зумовлюється багатьма факторами як організаційного, так і правового характеру. Проблема шахрайства на ринку нерухомості носить комплексний характер. Сприяти ефективному

---

<sup>75</sup> Нардеп Олена Шуляк розповіла про нагальні проблеми будівельної галузі, реформу ДАБІ, ресурси столичних районів. URL: <https://budport.com.ua/news/15929-nardep-olena-shulyak-rozpovila-pro-nagalni-problemi-budivelnoji-galuzi-reformu-dabi-resursi-stolichnih-rayoniv>

розв'язанню проблеми боротьби зі злочинністю шляхом своєчасного та якісного запобігання, виявлення, розкриття та розслідування злочинів покликані наукові розробками та рекомендації значної частини юридичних наук і дисциплін<sup>76</sup>.

Всі види обману, що застосовуються злочинцями, можна згрупувати таким чином:

– обман стосовно статусу суб'єкта. Наприклад, коли особа, яка не має права для укладення угод з об'єктом житлової нерухомості, продає його;

– обман щодо характеристики об'єкта житлової нерухомості (стан, місце розташування, наявність зареєстрованих осіб тощо);

– обман щодо дій (наприклад, коли злочинці скориставшись юридичною безграмотністю потерпілих, укладають договір дарування замість договору довічного утримання);

– обман щодо намірів винних осіб (коли особи заволодівають правом на об'єкт житлової нерухомості за умови виконання зобов'язання, але яке вони не мають намір виконувати). Для шахрайства у сфері обороту житлової нерухомості характерний заздалегідь обдуманий, конкретизований спосіб вчинення злочину, так як обман при здійсненні операцій з нерухомістю вимагає значного часу на підготовку, пов'язану з пошуком об'єкта житлової нерухомості, розробку дій, виготовленням підроблених документів, підбором співучасників і тому подібне.

З метою запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом та згідно з ч. 2 ст. 6 Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» до суб'єктів первинного фінансового моніторингу віднесено: суб'єкти господарювання, що надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна, а також суб'єкти господарювання, що надають за

---

<sup>76</sup> Дрозд В. Г. *Організаційні і тактичні аспекти розслідування умисних тяжких тілесних ушкоджень: дис. ... канд. юр. наук за спец. : 12.00.09.* Київ, 2009. 234 с. С. 234.

винагороду консультаційні послуги, що пов'язані з купівлею-продажем нерухомого майна.

Держфінмоніторинг здійснює державне регулювання і нагляд у сфері Протидії відмиванню коштів / фінансуванню тероризму (ПВК/ФТ) щодо суб'єктів підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна.

Найчастішими порушеннями законодавства у сфері ПВК/ФТ, які вчиняють ріелтори є невідповідність внутрішніх документів вимогам законодавства у сфері ПВК/ФТ, порушення порядку призначення працівника, відповідального за здійснення фінансового моніторингу, та порушення термінів звітування до Держфінмоніторингу згідно із законодавством з питань ПВК/ФТ<sup>77</sup>.

На ринку нерухомості поступово з'являються нові інноваційні інструменти, зокрема BIM, SaaS-платформи, VR та 3D технології. Такі інструменти використовуються як при проєктуванні, будівництві споруд, так і на етапі управління та реалізації об'єктів нерухомості.

Значний потенціал для розвитку ринку житлової нерухомості належить *блокчейну*, як передовій технології, що робить можливим токенізацію нерухомості, коли актив ділиться на цифрові частини (токени). По суті, це технологія розподіленого реєстру. Це послідовність записів, які зберігаються у вигляді блоків. Інформація, що зберігається у цих блоках, зашифрована за допомогою криптографії.

Блокчейн вже змінив спосіб виконання угод і вважається досить безпечною технологією. Вона дозволяє придбати нерухомість без посередників та будь-яких комісій. Крім того, процес покупки повністю безпечний. Блокчейн є публічним реєстром, у якому транзакції записуються в хронологічному порядку. Угоди при цьому здійснюються у цифровому середовищі, а інформація про ці угоди (грошові перекази, розрахунки за

---

<sup>77</sup> Звіт про проведення Національної оцінки ризиків у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, та фінансуванню тероризму. URL: <https://finmonitoring.in.ua/NRA2019.pdf>

операціями, передача прав власності на нерухомість тощо) записується в блоках блокчейн-системи. Оскільки жодна із сторін не може внести зміни до системи, це гарантує безпеку та прозорість транзакцій.

Економія транзакційних витрат і часу, мінімізація юридичних і регуляторних ризиків є вагомими аргументами на користь поширення використання цієї технології. При цьому правове поле конкретної держави має створювати необхідну основу для системного використання блокчейну у цій сфері.

Блокчейн пропонує унікальні можливості для підвищення ліквідності та прискорення угод купівлі-продажу, оренди, лізингу тощо. Наприклад, компанія, яка бажає відкрити філію в іншому місті, але не готова купувати цілу будівлю на даному етапі, може купити токени, що надають право власності або володіння певною частиною загального майнового комплексу (наприклад, конкретний поверх чи офіс). Використання смарт-контрактів дозволяє інтегрувати корпоративну стратегію у сфері нерухомості з іншими сферами бізнесу. Так, падіння попиту продукцію нижче певного рівня може бути сигналом необхідності змінити розміщення об'єктів нерухомості. У такому разі компанія може продати дані токени та придбати інші – відповідно до своїх нових пріоритетів та ситуації на ринку, а блокчейн дозволить реалізувати ці плани в найкоротші терміни та максимально раціонально.

Таким чином, застосування блокчейну на ринку нерухомості є потенційно вигідним для всіх сторін, дозволяючи розподіляти існуючі технологічні та економічні ресурси найраціональніше. Незважаючи на те, що технологія знаходиться на етапі становлення, вона має величезний потенціал привнести революційні зміни на ринок нерухомості та зробити торгівлю нерухомістю простішою, швидкою та безпечною.

Необхідно відзначити, що перша угода купівлі-продажу нерухомості з використанням технології блокчейну відбулася у липні 2018 року: в Каліфорнії покупець онлайн сплатив біткоїнами за десять акрів землі через

платформу Propy's Transaction Platform<sup>78</sup>.

При цьому усі учасники угоди знаходилися у різних містах. В результаті компанія стала однією з перших, хто застосував технологію блокчейну, а згодом (приблизно через місяць) здійснила першу міжнародну блокчейн-угоду: покупець придбав квартиру в місті Києві, сплативши її вартість криптовалютою (60 тис. дол. США), в той час коли власник нерухомості знаходився у Нью-Йорку (США).

За допомогою технології блокчейну можна створити захищену базу даних, де кожен об'єкт нерухомості матиме цифровий паспорт з усією інформацією про нього: відомості про документи, власників, ціни продажів і дати транзакцій, договори оренди тощо.

Угоди на базі смарт-контрактів прозорі та загальнодоступні. Цифровий факт володіння власністю, укладений у блокчейні, неможливо змінити чи підробити, на відміну традиційних документів, а отже, ризик шахрайства зводиться до мінімуму.

Смарт-контракт був уперше представлений ще у 1994 році<sup>79</sup>. Це комп'ютерний протокол, призначений для цифрового полегшення, перевірки чи примусового виконання умов переговорів чи виконання контракту. Він дозволяє забезпечити більшу безпеку, ніж традиційний договір, і знизити операційні витрати, пов'язані з укладанням таких контрактів.

Смарт-контракти дозволяють проводити безпечні транзакції без третіх сторін. Ці транзакції можна відстежити, і вони необоротні. Будучи децентралізованими, вони виконуються мережею комп'ютерів і не потребують втручання людини. Смарт-контракти використовувалися в основному в системах, що ґрунтуються на криптовалютах, через їх очевидні переваги. У сфері нерухомості цей протокол використовується для автоматизації операцій з нерухомістю.

Деякі компанії, які працюють з криптовалютою, наголошують саме на

<sup>78</sup> Застосування блокчейн у сфері нерухомості. URL: <https://guland.com.ua/kryptovalyuta/blockchain/blokcheyn-v-nerukhomosti.htm>

<sup>79</sup> Розумний контракт. Вікіпедія: вільна енциклопедія. URL: [https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%BE%D0%B7%D1%83%D0%BC%D0%BD%D0%B8%D0%B9\\_%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%BE%D0%B7%D1%83%D0%BC%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82)

фактор довіри. Наприклад, африканський проєкт Seso Global – торговий майданчик, де можна без ризиків придбати нерухомість у перевірених забудовників та отримати доступ до послуг надійних юристів, оцінювачів тощо. Компанія з особливою відповідальністю підійшла до конфіденційності. Якщо на звичайному блокчейні інформація зберігається в публічному розподіленому реєстрі, то Seso має особистий реєстр – свого роду приватний блокчейн, доступний на даний момент лише зареєстрованим користувачам (покупцям та фахівцям).

На боротьбі з шахрайством у сфері нерухомості сфокусований проєкт з Огайо. Який називається «SafeWire». Платформа на базі блокчейна гарантує безпеку транзакцій та миттєво перевіряє справжність інформації всіх сторін, що беруть участь у угоді, включаючи ідентифікаційні та банківські дані.

В операціях з нерухомістю достатньо трьох учасників: покупець, продавець, кадастрова служба. Посередники на кшталт нотаріусів, юристів, банків, ріелторів чи агентів гальмують терміни та збільшують витрати. Завдяки блокчейн-технології процес передачі прав власності та платежі стануть повністю автоматизованими, а на здійснення транзакції знадобиться лише кілька годин або хвилин, залежно від швидкості блокчейну. Крім того, розмір комісії за посередництво на блокчейн-платформах у рази нижчий від банківських, нотаріальних тощо. Наприклад, американська Deedcoin бере у продавців комісію лише в 1%, а покупцям повертає 2 % кешбеку.

Таким чином, токенизація нерухомості відкриває величезні можливості для пайового володіння. Наприклад, замість того, щоб купувати великий житловий будинок за кордоном за умовні 700 000 USD, можна вкласти в нього, наприклад, 150 USD і стати співвласником. При цьому не потрібно приїжджати в країну, де знаходиться нерухомість, займатися паперовою тяганиною або звертатися до посередників. Також швидко можна обміняти або продати викуплену частку.

За принципом токенизації працює і американська платформа RealT. Крім пайового володіння тут можна оплачувати оренду, при цьому її одержувачу не потрібно чекати цілий місяць, доки дійде стандартний

банківський переказ. Оренда оплачується в USD стейблкіонах на гаманці xDai або Ethereum. Крім цього, RealT пропонує цікаву схему страхування ризиків на базі децентралізованого протоколу Orium. Наприклад, якщо у будинку, що здається в оренду, трапиться пожежа, витрати на відновлення покриє стандартне страхування. Щоправда, під час ремонту наймачі можуть переїхати і не платити оренду, але за рахунок стейкінгу до децентралізованого пулу власник житла продовжуватиме отримувати орендну плату за 3 місяці.

Кадастрова палата Швеції у 2016 році почала тестувати систему, яка реєструє права власності на землю та прописує їх у публічному розподільчому реєстрі. Платформа розроблена компанією ChromaWay за активної участі пошукового порталу нерухомості Svensk Fastighetsförmedling, ТВ-провайдер Telai Sverige, консалтингової компанії Kairos Future, місцевих банків та уряду. В рамках системи ChromaWay покупець та продавець ініціюють запуск смарт-контракту, учасниками якого можуть стати держслужби, реєстраційні органи, страховики, ріелтори та банки. Вони нарівні з покупцем і продавцем можуть переконатися в справжності документів, що встановлюють право, і відстежувати всі етапи угоди, у тому числі скоєні платежі. Згідно зі звітом Kairos Future, використання блокчейну в кадастрових операціях заощадить платникам податків Швеції 100 млн євро на рік і скоротить процес передачі прав власності на нерухомість з кількох місяців до одного тижня. Крім Швеції, ChromaWay тестує свої розробки у Грузії, Індії, Україні та Гондурасі. Подібні проекти розробляють ArabianChain у Дубаї, Propy та Ubitquity у США, Digital Street у Великій Британії<sup>80</sup>.

Такі проекти, як ATLANT і Propy, зорієнтовані на створення блокчейн-платформ для купівлі-продажу нерухомості за допомогою смарт-контрактів. З їх допомогою приватні та юридичні особи укладають «peer-to-peer» угоди без посередників та гарантів. Вже сьогодні арендувати нерухомість без

---

<sup>80</sup> Попілевич А., Фостяк В., Шпак З. Застосування технології блокчейн та смарт-контрактів для забезпечення операцій з нерухомістю. *Технічні вісті*. Вип. 49/50. С. 72–741. URL: <https://journals.indexcopernicus.com/api/file/viewByFileId/920036.pdf>

посередників можна на майданчиках LiquidSpace, Blandlord, Airbnb, Rentberry або Vee Token. Всі вони використовують смарт-контракти для супроводу угод, блокування гарантійного платежу та автоматичних виплат щомісячних орендних платежів.

Це лише кілька прикладів, але вже з них можна судити про тенденцію: набагато більше людей зможуть інвестувати у багатомільярдний світовий ринок нерухомості, а самі угоди з продажем, покупкою чи орендою житла стануть менш витратними, швидшими, прозорішими та безпечнішими. Безумовно, це позитивно впливатиме на економічний розвиток усіх держав.

Серед проблемних питань щодо впровадження блокчейну у сфері нерухомості, які потребують державного втручання або стимулювання, можна виокремити такі:

- недосконалість законодавчої бази, яка лише почала формуватися й не містить поки що чіткої регламентації та визначення окремих понять, таких, наприклад, як «смарт-контракт», що унеможлиблює розгляд умов, норм та порядків їх укладання;

- розроблення і адаптація технологій до умов держави;

- значні затрати електроенергії;

- необхідність досягнення консенсусу між учасниками ринку, зокрема щодо типу блокчейну (закритий, відкритий), різноманітних процедур, правил та норм;

- недостатня забезпеченість фахівцями.

На сьогодні персоналу на ринку нерухомості бракує як базових теоретичних знань, так і практичних навичок роботи з блокчейн-технологіями, тому на початкових етапах додаткові витрати на навчання та перепідготовку фахівців будуть високими.

Україна, застосувавши зарубіжний досвід використання блокчейн-технологій за умови подолання зазначених вище проблемних питань, може

створити умови для використання технології блокчейн у сфері нерухомості<sup>81</sup>.

У такому випадку важливим є створення інформаційної блокчейн-платформи, яка забезпечувала б достовірною та своєчасною інформацією про пропозицію та попит на ринку житла, стан та тенденції розвитку ринку, цінової ситуації на різних сегментах ринку, інформацією, необхідною для складання та реалізації державних цільових програм, формування житлової, міграційної, інвестиційної, податкової політики, розгортання та підтримки системи іпотечного кредитування, розвитку та підвищення ефективності бізнесу та вирішення інших питань господарської діяльності у житловій сфері.

У свою чергу, мультилистингова база даних на основі відкритого децентралізованого блокчейну дозволить створити платформу, де<sup>82</sup>:

- користувачі вирішують, яку збирати інформацію;
- немає необхідності підтримувати дорогу інфраструктуру (сервера, безпека, великий обслуговуючий персонал тощо);
- можна перевірити код системи;
- неможливо підробити дані.

Завдяки цьому учасники ринку отримують доступ до надійніших даних за нижчою ціною. Така система забезпечуватиме надійність пошуку інформації про нерухомість: місцезнаходження, юридичну адресу, порівняні ціни та орендні ставки, історія володіння, дані про власника, вік об'єкта та правовстановлюючих документах тощо.

Користуватися блокчейн-платформою з умовною назвою «UkrPropertychain» можуть громадяни, організації – учасники будівництва, контролюючі органи, органи влади, професійні учасники житлового ринку.

Купівля-продаж нерухомості при використанні блокчейн-платформ може здійснюватися у два способи.

1. Коли нерухомість має цифровий сертифікат власності на блокчейні, транзакції при передачі прав власності відбуваються за таким алгоритмом:

---

<sup>81</sup> Власов С. Три направления, которые блокчейн изменит в недвижимости в Украине. URL: [https://propertytimes.com.ua/technologies/izmeneniya\\_v\\_nedvizhimosti\\_ukrainy\\_kotorye\\_vyzovet\\_blokcheyn](https://propertytimes.com.ua/technologies/izmeneniya_v_nedvizhimosti_ukrainy_kotorye_vyzovet_blokcheyn).

<sup>82</sup> Тарасенко Є. Примеры технологии блокчейн в недвижимости и ее внедрение. URL: <https://merehead.com/ru/blog/top-benefits-blockchain-real-estate/>.

– сторони домовляються про ціну та умови угоди, а потім прописують їх у смарт-контракті;

– смарт-контракт приймає від учасників гроші (від покупця), права власності (від продавця), перевіряє їх та стає власником як грошей, так і прав власності на нерухомість;

– коли справжність цінностей встановлена, смарт-контракт переписує на покупця сертифікат права власності та надсилає продавцю гроші. Це стандартна схема, яка займає приблизно до 60 хвилин, залежно від швидкості блокчейну.

2. Інша схема купівлі-продажу нерухомості передбачає токенизацію об'єкта і продаж всіх його токенів одній людині, що може бути швидше і ефективніше, якщо об'єкт спочатку токенизований. Наприклад, якщо у такий спосіб було зібрано кошти на будівництво. За допомогою подібних схем значно скорочується час, оскільки без блокчейну фінансові транзакції вимагають від 1 до 5 днів при внутрішніх банківських переказах та від 3 до 7 днів при міжнародних. Крім того, з використанням технології блокчейн значно економляться і комісійні за кожну транзакцію.

Нагальним є створення в Україні блокчейн-платформи для автоматизації процесів у житловій сфері. Вона має об'єднувати житлове будівництво, іпотечне кредитування, оренду нерухомості та реалізацію земельних ділянок. Перехід на блокчейн допоможе сформувати довірчі відносини між усіма учасниками ринку: банками, держорганами, держземкадастром, забудовниками та страховиками. У такому разі, в найближчому майбутньому вся процедура купівлі-продажу житла і будь-які види угод можна буде оформити в режимі «єдиного вікна» за допомогою блокчейн-платформи.

На наш погляд, Україна має використати потенціал застосування технології блокчейну при реалізації важливого стратегічного завдання – формування єдиного загальнонаціонального реєстру об'єктів житлової і комерційної нерухомості. Адже технологія блокчейну дозволяє відображати усі

операції, здійснювані усіма учасниками угод з об'єктами нерухомості (продавцями, покупцями, посередниками тощо) та відслідковувати наявність необхідних документів і їх справжність. Базований на блокчейні реєстр нерухомості виключить будь-який ризик втрати інформації (документації) і підвищить довіру учасників ринку до контрагентів, оскільки усі документи, історія нерухомості і переходу права власності на неї, дані про всіх її власників, дати укладення усіх угод будуть відомі не тільки власникам, а й потенційним покупцям. У такий спосіб буде забезпечена синхронізація даних про об'єкти нерухомості та здійснювані з ними правочини по всьому інформаційному ланцюжку; нівелюватимуться загрози фальсифікації інформації в електронних державних реєстрах із причин зовнішнього втручання.

Отже, наявність розвиненої сучасної, інноваційної інфраструктури, під якою слід розуміти, посередницьку діяльність щодо створення умов розвитку ринку, а також самі створені цією діяльністю умови є обов'язковою умовою збалансованого та ефективного функціонування ринку житла. Інфраструктура забезпечує взаємодію між учасниками процесів, що відбуваються на ринку; її розвиток дозволяє знизити ризики, скоротити трансакційні витрати при угодах із житлом, зменшити вплив адміністративних бар'єрів, створити умови конкуренції. Розвиток інфраструктури ринку житла має ґрунтуватися на системі, що враховує можливості та особливості інституційних та неінституційних учасників ринку при формуванні трансверсальної інформаційної складової ринку.

### **3.2 Страхування як механізм оптимізації ризиків щодо розвитку інфраструктури ринку житла**

Важливим інститутом на ринку житла є інститут страхування. На сьогодні інвестиції українських громадян у будівництво житла законодавчо не захищені. Віддаючи забудовнику свої гроші, інвестор не має жодної гарантії, крім репутації забудовника, що він отримає віддачу від своїх інвестицій.

За даними Міністерства розвитку громад і територій, в Україні в кінці 2019 року налічувалося понад 150 проблемних об'єктів будівництва багатоквартирних будинків. Жертвами шахрайства і неплатоспроможності забудовників стали 100 тис інвесторів. Це без урахування банкрутства «Аркади», жертвами якого стали ще близько 10 тисяч інвесторів у житлові комплекси банку<sup>83</sup>.

Одним зі способів вирішення цієї проблеми є запровадження обов'язкового страхування відповідальності забудовника. У такій ситуації не лише інвестори, а й страхова компанія була б зацікавлена у своєчасному завершенні будівництва та контролювала б дії забудовника. Запровадити обов'язкове страхування майнового інтересу, пов'язаного з участю у фонді фінансування будівництва було передбачено під час фінансової кризи 2008 року Законом України від 18.12.2008 року № 692 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення фінансових механізмів здійснення інвестицій у будівництво». А саме до переліку *видів обов'язкового страхування* передбаченого статтею 7 Закону України «Про страхування» було запропоновано включити пункт 39 такого змісту: «страхування майнових ризиків за договором про участь у фонді фінансування будівництва відповідно до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"». А статтю 13 доповнити частиною п'ятою такого змісту: «Страховики, які мають дозвіл на страхування будівельних ризиків, зобов'язані утворити Будівельний страховий пул, який підлягає державній реєстрації як юридична особа та утримується за рахунок коштів страховиків. Положення про Будівельний страховий пул затверджується Уповноваженим органом».

Постановою Кабінету Міністрів України від 22 липня 2009 р. № 805 «Про затвердження Порядку та правил обов'язкового страхування майнових ризиків за договором про участь у фонді фінансування будівництва відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном

---

<sup>83</sup> Революція на ринку житлової нерухомості: як новий закон може покінчити з «будівельними пірамідами». *Економічна правда*. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2021/04/2/672570/>

при будівництві житла та операціях з нерухомістю» було зазначено, що предметом договору обов'язкового страхування майнових ризиків були майнові інтереси страхувальника, пов'язані з виконанням умов договору про участь у фонді.

Майновими ризиками, що підлягали обов'язковому страхуванню за договором про участь у фонді було визначено: несвоєчасне введення в експлуатацію об'єкта будівництва; невідповідність технічних характеристик об'єкта будівництва та/або об'єкта інвестування; невиконання або неналежне або несвоєчасне виконання робіт на об'єкті будівництва і т.д. Цією ж постановою визначався максимальний страховий тариф – 1 % страхової суми.

Проте у 2010 р. Верховна Рада України скасувала обов'язковість страхування, виключивши пункт 39 з переліку *видів обов'язкового страхування* передбаченого статтею 7 вище зазначеного Закону України.

Впровадження страхування виконавців будівельних робіт дасть змогу: захистити права та інтереси вкладників та інших учасників будівництва; мінімізувати ризики та посилити відповідальність виконавців робіт; підвищити якість проектування та будівництва; посилити позиції України у рейтингу *Doing Business* щодо індексу контролю якості<sup>84</sup>.

На думку науковців, доцільним є внесення змін до Закону України «Про страхування» в частині включення страхування будівельно-монтажних ризиків до обов'язкових видів страхування. Страхування ризиків будівельних робіт має бути одним із важливих етапів здійснення будівництва об'єктів<sup>85</sup>.

Як свідчить досвід зарубіжних країн, існують різні види страхування будівельних ризиків у країнах із розвинутою демократією:

1) відповідальність перед третіми особами; страхування затримки у термінах завершення будівництва; страхування будівельної техніки, машин та устаткування; страхування усіх видів власності, що відноситься до процесу

---

<sup>84</sup> Мінрегіон планує зробити обов'язковим страхування відповідальності у будівництві. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/2353245-minregion-planue-zrobiti-obovazkovim-strahuvanna-vidpovidalnosti-u-budivnictvi.html>

<sup>85</sup> Мелко В. Імплементация міжнародного досвіду державного регулювання страхування ризиків будівельної діяльності в Україні. *Аспекти публічного управління*. 2016. Т. 4. № 11/12(37/38). 90 с. С. 40–49. URL: <https://aspects.org.ua/index.php/journal/article/view/305/301>

будівництва; страхування руху машин; страхування ризиків дефектів будівництва тощо (Велика Британія);

2) страхування цивільної відповідальності забудовника; страхування від пожежі; страхування будівель; гарантійне страхування будівництва; ризикове страхування життя (Німеччина);

3) страхування будівельно-монтажних робіт; страхування будівельної техніки та механізмів; страхування після пускових гарантійних зобов'язань; страхування цивільної відповідальності при виконанні будівельно-монтажних робіт; страхування прихованих дефектів об'єкта терміном до 10 років тощо<sup>86</sup>.

Для розвинених країн наявність механізму державного регулювання страхування ризиків у будівельній галузі є характерною ознакою. Всі будівельні та монтажні роботи містять цілу низку ризиків, що зумовлює важливість страхового захисту, що охоплює будівельну галузь і має цілий ряд стратегій, доступних для зниження ризиків.

У Німеччині ринок страхування відрізняється низкою особливостей. Більша половина ринку (51 %) учасників зайнята майновим страхуванням. Ринок страхування в Німеччині розподілений між двома системами – державного страхування і приватними страховими компаніями. Причому обов'язковим для всіх найманих робітників є соціальне страхування. Але це в разі, якщо вони не застраховані в секторі приватних послуг. Страхування цивільної відповідальності забудовника є одним з видів страхування ризиків будівельної діяльності у Німеччині. У країні існує державний страховий нагляд, який здійснює контроль за іноземними і національними страховими компаніями, що діють на страховому ринку Німеччини<sup>87</sup>.

Стосовно страхування ризиків будівельної діяльності у Польщі, то питання страхування навіть зазначаються у договорах підряду. У Польщі страхування у сфері будівництві займає до 40 % портфелів страховиків.

---

<sup>86</sup> Бібік Н. В. Міжнародна практика державного регулювання в сфері будівництва. *Менеджер*. 2014. № 1. 235 с.

<sup>87</sup> Мелко В. Імплементация міжнародного досвіду державного регулювання страхування ризиків будівельної діяльності в Україні. *Аспекти публічного управління*. 2016. Т. 4. № 11/12(37/38). 90 с. С. 40–49. URL: <https://aspects.org.ua/index.php/journal/article/view/305/301>

Прийняття Сеймом закону «Про страхування» в 1990 році можна вважати початком відліку формування польського страхового ринку У 1995 році в цей закон були внесені поправки для узгодження з положеннями, які діють на території Європейського Союзу. А в 2004 році в дію вступив новий закон, який завершив приведення національної страхової структури у відповідність з системою Євросоюзу.

Державне регулювання на ринку страхових послуг Великої Британії здійснюється спеціальним органом, який володіє досить широкими повноваженнями щодо організації контролю та низкою заходів впливу на діяльність страхових компаній – Financial Conduct Authority (Орган фінансової поведінки). Це незалежний державний орган, який повністю фінансується регульованими фірмами, шляхом стягування з них плати. Варто зазначити, що Британській моделі багато регулюючих функцій передано державою саморегульованим організаціям тобто поряд з державним регулюванням, мають місце механізми саморегулювання<sup>88</sup>.

О. Медведчук у своєму дослідженні обґрунтовує сутність, зміст та особливості державного регулювання у будівництві в Україні на засадах саморегулювання як механізму управління ризиками та виробленню на цій основі нових підходів і практичних рекомендацій щодо удосконалення національного законодавства. Дослідниця наголошує на запровадженні ефективних механізмів відшкодування збитків, завданих споживачам унаслідок надання членами саморегулювальної організації товарів, виконання робіт (послуг) неналежної якості<sup>89</sup>. На сьогодні дана проблематика активно обговорюється, особливо аспект страхування цивільно-правової відповідальності професійних виконавців будівельних робіт перед третіми особами. Важливим аспектом є визначення принципів, загальних засад та переваг страхування як міжнародно визнаної форми мінімізації ризиків.

Стандартами професійної діяльності саморегулювальних організацій у сфері

---

<sup>88</sup> Мних М. Досвід функціонування страхових ринків зарубіжних країн. *Економіка. Фінанси. Право*. 2002. № 5. 45 с. С. 38–39.

<sup>89</sup> Медведчук О. В. До питання страхування цивільно-правової відповідальності членів саморегулювальних організацій у будівництві. *Право та державне управління*. 2018. Т. 2. № 2(31). С. 102–108. URL: [http://pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/2\\_2018/tom\\_2/18.pdf](http://pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/2_2018/tom_2/18.pdf)

архітектурної діяльності передбачено такі механізми відшкодування збитків:

- формування компенсаційних фондів;
- страхування цивільно-правової (майнової) відповідальності членів саморегулювальної організації перед споживачем при здійсненні підприємницької чи професійної діяльності;
- комбінування перелічених механізмів.

Як слідує з одного із стандартів саморегулювальної організації у сфері архітектурної діяльності в Україні, механізм відшкодування збитків, – це «система заходів, спрямованих на покриття Всеукраїнською громадською організацією «Асоціація експертів будівельної галузі» збитків, завданих споживачам унаслідок виконання (надання) членом Асоціації робіт (послуг) неналежної якості, за рахунок компенсаційної виплати з компенсаційного фонду та страхування<sup>90</sup>.

Джерелами формування компенсаційного фонду зазвичай є<sup>91</sup>:

- сплачена частина членських внесків згідно із Статутом саморегулювальної організації;
- доходи від розміщення коштів компенсаційного фонду згідно із договорами банківського вкладу (депозиту), банківського рахунку та/або в ощадних (депозитних) сертифікатах;
- інші джерела, не заборонені законом.

Важливим аспектом є також управління ризиками на етапі розробки інвестиційно-будівельних проектів, що дасть змогу уникнути впливу факторів інфляції, невизначеності та інших ризиків на реалізацію інвестиційно-будівельного проекту. Ідентифікація ризиків та управління ними сприяють успішній реалізації будівельних проектів<sup>92</sup>.

Стосовно вторинного ринку житла, то з прийняттям Закону України від 07.03.1996 року № 85/96 «Про страхування» страхування майна не є

---

<sup>90</sup> Правила і стандарти професійної діяльності. Асоціація експертів будівельної галузі. URL: <http://budex.org.ua/index.php/pro-asotsiatsiiu-ua/standarty-profesiinoi-diialnosti-ekspertiv>

<sup>91</sup> Там само.

<sup>92</sup> Прав Ю. Г. Управління ризиками інвестиційно-будівельних проектів. *Вчені записки Таврійського національного університету ім. В. І. Вернадського*. 2020. Т. 31(70). № 3. С. 175–180.

обов'язковим. Статтею 27 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачено, що ОСББ у порядку, передбаченому статутом, правління об'єднання може здійснювати страхування спільного майна від будь-яких видів ризику та прямих збитків, а співвласники – власники квартир та/або нежитлових приміщень здійснюють страхування належних їм приміщень самостійно<sup>93</sup>.

Український досвід щодо страхування житла сильно різниться зі світовою практикою. Наприклад, в Литві страхування нерухомості – це одна з найбільш затребуваних послуг на ринку, а в деяких країнах страхування житла – це законодавча норма, встановлена державою. У Франції страхування майна від пожежі та стихії – це обов'язковий вид страхування. Румунія в результаті постійних повеней теж перейшла на обов'язкове страхування житла від стихійних явищ. В Україні ж це добровільний вид страхування.

У нашій державі відсутні спеціальні соціальні програми страхування, наприклад, щодо захисту майна в сільських районах або в районах з частими стихійними явищами. Збитки в результаті природних катастроф поки що відшкодовуються за рахунок державного або місцевих бюджетів.

На жаль, в Україні, страхові компанії не особливо зацікавлені в тому, щоб популяризувати послуги зі страхування житла як це відбувається у зарубіжних країнах. Їм вигідніше працювати з затребуваними програмами автострахування, замість того, щоб вкладати гроші в серйозний поступ інших страхових послуг. В Україні не було жодної по-справжньому масштабної рекламної кампанії в цьому секторі. Виникає необхідність активної ролі безпосередньо страхових компаній<sup>94</sup>.

Н. Костянчук у своєму дослідженні обґрунтовує два основні види страхування, спрямованих на захист майнових прав. Такий поділ ґрунтується на різниці об'єктів страхування:

#### 1. Страхування професійної відповідальності суб'єкта господарювання.

<sup>93</sup> Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Закон України від 18 листопада 2012 року № 2866-14. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>

<sup>94</sup> Про страхування. Закон України від 07 березня 1996 року № 85/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/85/96-%D0%B2%D1%80#Text>

Цей вид страхування передбачає захист майнових інтересів суб'єкта господарювання.

2. Титульне страхування. Такий вид страхування спрямований на захист майнових інтересів набувача прав на нерухомість<sup>95</sup>.

Багато дослідників такі види страхування ставлять в один ряд керуючись лише можливим результатом – поповненням матеріальних втрат замовника посередницьких послуг, хоча різниця між ними колосальна.

Наданням посередницьких послуг на ринку нерухомості у так званому чистому вигляді займаються ріелтори. Як ми зазначали вище, ріелторська діяльність в Україні не визначена на законодавчому рівні та не зазначено вимог до діяльності ріелторів.

З урахуванням недостатності державного регулювання ріелторської діяльності в Україні, страхування професійної відповідальності є доцільним, оскільки нерухоме майно є дорогим і специфічним товаром, поводження з ним вимагає високого ступеня професіоналізму.

Такий вид страхування необхідний ріелторам як суб'єктам господарської діяльності, щоб убезпечити себе від виплат непомірних компенсацій замовникам. Наявність такого роду гарантії відповідальності розглядатиметься потенційними замовниками як перевага перед іншими посередниками на ринку нерухомості, що веде за собою здорову конкуренцію, що позитивно позначається на розвитку інституту посередницьких правовідносин на ринку нерухомості загалом.

В. Резнікова визначає як посередника особу – суб'єкт господарювання, який систематично здійснює на професійній основі посередницьку діяльність за загальним правилом від власного імені, але за рахунок та на користь замовника за винагороду<sup>96</sup>.

У світовій практиці існують цілком зрозумілі критерії для запровадження обов'язкового страхування, які умовно полягають у тому, що:

---

<sup>95</sup> Костянчук Н. Страхування відповідальності посередників на ринку нерухомості. *Закон и жизнь*. 2017. № 11/2(311). С. 73–73. URL: <http://www.legeasiviata.in.ua/archive/2017/11-2/18.pdf>

<sup>96</sup> Резнікова В. В. Поняття, особливості та види посередницьких правовідносин. *Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2013. № 3(97). С. 23.

- 1) група ризиків не приймається страховиками на страхування на комерційній основі через нерентабельність цього виду страхування;
- 2) вартість комерційного страхування надто висока для страхувальника;
- 3) страхувальник недооцінює ступінь небезпеки та можливі наслідки настання страхового випадку, а суспільна потреба у страховому захисті від настання таких ризиків.

Придбання квартири на вторинному ринку також не може розглядатися безпечним. Адже для вторинного ринку характерні свої види шахрайства це: коли продаж квартири здійснюється покупцем, який не набув права власності в установленому порядку; продаж квартири продавцем, що діє на підставі недійсної або відкликаної довіреності тощо. А також інколи застосовуються шахрайські схеми при отриманні завдатку або авансу. Особа оформлює формальний договір завдатку, відповідно покупець сплачує частину вартості майбутньої квартири, а потім особа, яка отримала гроші, просто зникає. Відповідно, що з нею відсутній зв'язок. Крім того, коли в квартирі зареєстровані та проживають неповнолітні то потрібно підтвердити цю інформацію або навпаки підтвердити відсутність реєстрації у квартирі неповнолітніх та надати довідку за формою № 1. Проте, у нотаріусів відсутній доступ до реєстрів, в яких можна перевірити правдивість інформації в такій довідці. При вчиненні нотаріальних угод потрібна довідка не більш як місячної давнини. А оскільки, як свідчить досвід, неповнолітнього можуть зареєструвати в квартирі буквально за тиждень до здійснення угоди купівлі-продажу, то важливо мати таку довідку в останні дні укладення угоди<sup>97</sup>.

За оцінкою експертів від 2 % до 4 % від загального числа угод купівлі-продажу нерухомості, що укладаються, визнаються недійсними. Існує безліч причин, внаслідок яких договори купівлі-продажу (інші угоди) можуть бути визнані недійсними за рішенням суду. В даному випадку покупець позбавляється і купленої нерухомості, і заплачених за неї грошей. Щоб цього

---

<sup>97</sup> Про недобросовісних забудовників і ошуканих покупців. URL: <https://racurs.ua/ua/1976-pro-nedobrosovisnyh-zabudovnykiv-bez-jytla-ta-sche-y-bilya-rozbytogo-koryta.html>

не сталося, купуючи нерухомість, необхідно захищати та своє право нею володіти<sup>98</sup>.

Придбання квартири, приватизація якої була проведена багато років тому, і право власності переходило кілька разів, може бути більш ризиковано, так як право власності може бути оскаржене одним з колишніх власників або продавців. Захистити себе від можливих претензій з боку третіх осіб можна застрахувавши ризик втрати права власності, тобто уклавши договір страхування титулу.

Титульне страхування в Україні з'явилося недавно і не є поширеним у порівнянні із західними країнами. Це в першу чергу пов'язано з вимогами українського законодавства укладати договори страхування на рік. А ось в країнах Заходу цей вид страхування дуже розвинений та угоди з нерухомим майном не провадяться без титульного страхування. При відчуженні квартири, при її покупці нерухомість відразу страхується, і договір страхування діє до наступного відчуження. За таким договором страхується титул власника, кредитора та інших зацікавлених осіб, пов'язаних з виникненням і переходом права на нерухомість. Це дозволяє уберегтися від ризиків, пов'язаних з можливою втратою права на придбану нерухомість, – незалежно від обставин.

Свій розвиток в Україні титульне страхування отримало через вимоги банківських установ укласти договір страхування заставного майна при іпотеці на випадок втрати права власності на нього. У добровільному порядку бажаючих укласти договір страхування титулу виявляється лише поодинокі випадки. Договори титульного страхування стосуються об'єктів вторинного ринку коли власнику майна не відома історія об'єкту нерухомості: особи попередніх власників, виникаючі проблеми, конфлікти і розбіжності були з приводу житла у попередніх господарів, то страховик проводить експертизу історії нерухомості, на підставі якої приймає рішення щодо прийняття об'єкту на страхування та розрахунку тарифу. Страховик проводить перевірку документів, що підтверджують право власності на

---

<sup>98</sup> Титульное страхование. URL: <https://meget.kiev.ua/Statji/909- titulnoe-strahovanie/>

нерухомість, довідки БТІ, оцінку нерухомого майна, кредитного договору та договору застави щоби прийняти рішення щодо укладення договору якщо нерухомість купувалася за кредитні кошти<sup>99</sup>.

Відсутність інфраструктури, необхідної для обміну інформацією між посередниками, робить перевірку нерухомості складною.

Також необхідно розвивати страхову культуру у населення, адже титульне страхування покликано сприяти стабільності та надійності здійсненню правочинів із нерухомістю та стати надійним захистом інтересів добросовісних набувачів нерухомості. А з метою зменшення кількості незавершеного житлового будівництва та захисту речових прав споживачів на ринку житла необхідно запровадження комплексного страхового покриття всіх ризиків будівельної діяльності, на відміну від чинної практики покриття окремих ризиків, які можуть статися на будівельному майданчику та страхування цивільно-правової відповідальності професійних виконавців будівельних робіт перед третіми особами.

Перспективи розвитку страхування майна в Україні залежать від активної ролі держави у функціонуванні страхової галузі. Важливим у цьому напрямі є, зокрема, використання механізмів субсидювання малозабезпечених громадян на придбання страхового захисту майна. Надзвичайно важливим стане стимулювання страхових компаній щодо розвитку різноманітних страхових послуг, зокрема і страхування житла. Це безумовно, матиме позитивний вплив на зростання потреби населення у добровільних видах страхування майна як одного з інструментів захисту своїх майнових інтересів. Для цього потрібно підвищувати поінформованість споживачів про страхові послуги, які надаються страховиками, а це в свою чергу сприятиме популяризації страхування, дасть змогу більш ретельно оцінити послуги страхового ринку.

---

<sup>99</sup> Павлюченко Т. Секрети і підводні камені страховки прав власності на нерухомість. URL: <http://delo.ua>

## ВИСНОВКИ

У магістерській роботі запропоновано вирішення актуального наукового завдання, що полягає у науково-теоретичному обґрунтуванні підходів та практичних пропозицій щодо вдосконалення механізмів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла, які формують наукові основи для підвищення ефективності державно-управлінської діяльності та публічної політики в житловій сфері в Україні.

За результатами дослідження сформульовано такі висновки і пропозиції:

Уточнено сутність державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла, під яким слід розуміти приведення органами державного управління у певний необхідний для досягнення цілей розвитку держави стан відносин з приводу володіння, користування, розпорядження житлом, сталої реалізації важливих функцій ринку житла, за допомогою спеціальних підходів, комплексу державних механізмів та інструментів впливу. Встановлено, що державне регулювання розвитку інфраструктури ринку житла потребує розвитку законодавчої, нормативної та методичної бази, розвитку системи освіти та підвищення кваліфікації, організації ліцензування та сертифікації діяльності професійних учасників ринку, контролю за дотриманням всіма учасниками норм і правил функціонування ринку, який виконується відповідними контрольними органами. Таким чином, держава формує правила, які змушують суб'єктів ринку житла діяти відповідно до них і таким чином досягати цілей державної політики.

Узагальнено основні механізми державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла, зокрема до базового комплексу належать нормативно-правовий, організаційно-правовий та судовий механізми, адже саме ці механізми є головними в системах законодавчої, виконавчої і судової влад. Також серед основних механізмів: інформаційні механізми, що реалізуються з метою розподілу інформації на етапі створення житлового

об'єкту, на етапі обороту прав на цей об'єкт та забезпечують інформаційну відкритість ринку; ресурсні механізми, які забезпечують зниження витрат суб'єктів при проведенні операцій на ринку нерухомості через розробку стандартів опису об'єктів нерухомості, страхування: цивільно-правової відповідальності професійних виконавців будівельних робіт перед третіми особами, страхування житла та надання послуг професійними учасниками ринку житла.

Встановлено, що у світі типовими інструментами державного регулювання ринку житла є урядові субсидії та програми; регульовані процентні ставки за житловими кредитами; зонування; будівельні норми; контроль орендної плати; ліцензування та страхування учасників ринку. Нетиповими інструментами, які представляють інтерес щодо їх перспективного використання в Україні, є такі: Кодекс етики (США); спеціальні програми для іноземних інвесторів, спрощені умови надання іпотечних кредитів, макропруденційне регулювання (Австралія); безпроцентна позика на суму до 25 % вартості житла, гербовий збір на дорогі об'єкти нерухомості (Великобританія); блокчейн на ринку житла (США та Швеція). Встановлено, що інтенсивність регулювання пов'язана зі станом та цілями соціально-економічного розвитку держав, проте це регулювання скрізь є значним з огляду на його мультиплікативну роль для фінансових систем.

Виявлено проблеми розвитку інфраструктури ринку житла в Україні, які потребують удосконалення механізмів державного регулювання:

- відсутність інформації про увесь житловий фонд держави незалежно від періоду забудови у Державному реєстрі прав на нерухоме майно, зокрема це стосується даних, внесених до 2013 року;
- інформаційна закритість ринку житла;
- недосконалість процедури державної реєстрації прав на нерухоме майно та його обтяжень (потребує вдосконалення з урахуванням розвитку новітніх технологій);

– неврегульованість ріелторської діяльності та недостатня регламентованість механізмів реєстрації житла, що може призвести до незаконної перереєстрації речових прав та злочинне заволодіння правом на майно (купівлі-продажу, дарування, оренди тощо);

– недостатня сформованість нормативно-правової бази регулювання діяльності професійних учасників цього ринку, у тому числі щодо страхової, оціночної, ріелторської, девелоперської діяльності;

– нерозвиненість інституту страхування житла та системи оцінювання майна.

Обґрунтовано, що найбільш ефективним підходом до розвитку інформаційно-аналітичної системи ринку житла в Україні є цифровий підхід, а саме доцільним є застосування блокчейну, який може бути вигідним для всіх учасників ринку, дозволяючи гнучко й раціонально розподіляти існуючі технологічні та економічні ресурси. Блокчейн передбачає токенизацію нерухомості і таким чином попередження багатьох ризиків, захищеність даних, швидкість операцій та ін. При цьому необхідним є запровадження смарт-контрактів, що дозволяє інтегрувати корпоративну стратегію у сфері нерухомості з іншими сферами бізнесу, забезпечує можливості підвищення ліквідності та прискорення укладання угод купівлі-продажу, оренди, лізингу тощо.

Визначено підходи до державного регулювання ризиків на ринку житла, до яких передусім належить страхування, яке захищає учасників ринку від можливих фінансових і майнових втрат. Одним з основних видів страхування тут має бути запровадження обов'язкового страхування відповідальності професійних виконавців будівельних робіт перед третіми особами, а також страхування майнових та технічних ризиків, страхування посередницької діяльності.

Крім того, до базових підходів щодо оптимізації ризиків на ринку житла належать професіоналізація учасників ринку житла, забезпечення прозорості діяльності економічних суб'єктів ринку інфраструктури, завершення

реформи архітектурно-будівельного контролю, поінформованість населення про роботу суб'єктів інфраструктури ринку житла.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. Асаул А. М. Брижаль І. А., Чевганова В. Я. Економіка нерухомості : монографія. Київ : [б. в.], 2004. 304 с.
2. Бакуменко В. Д., Красноруцький О. О., Гацько А. Ф. Формування системи базових знань у галузі публічного управління та адміністрування. Український журнал прикладної економіки. 2019. Т. 4. № 3. С. 209–216. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/ujae\\_2019\\_4\\_3\\_25.201](http://nbuv.gov.ua/UJRN/ujae_2019_4_3_25.201)
3. Бібік Н. В. Міжнародна практика державного регулювання в сфері будівництва. Менеджер. 2014. № 1. 235 с.
4. Бодров В. Г., Балдич Н. І., Сафронова О. М. Державне управління у фінансово-економічній сфері : навч.-метод. матеріали. Київ: НАДУ, 2013. 88 с.
5. Власов С. Три направления, которые блокчейн изменит в недвижимости в Украине. URL: [https://propertytimes.com.ua/technologies/izmeneniya\\_v\\_nedvizhimosti\\_ukrainy\\_kotorye\\_vyzovet\\_blokcheyn](https://propertytimes.com.ua/technologies/izmeneniya_v_nedvizhimosti_ukrainy_kotorye_vyzovet_blokcheyn).
6. Дерун Т. М. Інформаційно-аналітичне забезпечення публічного регулювання розвитку регіональних ринків житла. Державне управління: удосконалення та розвиток. 2023. № 2. URL: <https://www.nayka.com.ua/index.php/dy/article/view/1113/1122>
7. Дрозд В. Г. Організаційні і тактичні аспекти розслідування умисних тяжких тілесних ушкоджень: дис. ... канд. юр. наук за спец. : 12.00.09. Київ, 2009. 234 с. С. 234.
8. Енциклопедичний словник з державного управління / уклад.: Ю. П. Сурмін, В. Д. Бакуменко, А. М. Михненко та ін. ; за ред. Ю. В. Ковбасюка, В. П. Трощинського, Ю. П. Сурміна. Київ : НАДУ, 2010. 820 с. URL: [https://shron1.chtyvo.org.ua/Surmin\\_Yurii/Entsyklopedychnyi\\_slovnynk\\_z\\_derzhavnoho\\_upravlinnia.pdf](https://shron1.chtyvo.org.ua/Surmin_Yurii/Entsyklopedychnyi_slovnynk_z_derzhavnoho_upravlinnia.pdf)
9. Застосування блокчейн у сфері нерухомості. URL: <https://guland.com.ua/kryptovalyuta/blockchain/blockcheyn-v-nerukhomosti.htm>

10. Звіт про проведення Національної оцінки ризиків у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, та фінансуванню тероризму. URL:

<https://finmonitoring.in.ua/NRA2019.pdf>

11. Ільницька Н. Ф. Співвідношення понять «державне управління», «державне регулювання», «публічне адміністрування»: сучасні тенденції. Правова реальність у трансформаційних умовах розвитку сучасної держави: наук.-практ. інтернет-конф., 28 лют. 2018 р. URL:

[https://legalactivity.com.ua/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1786#:~:text=%D0%AF%D0%BA%D1%89%D0%BE%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%96%D0%BD%D0%BD%D1%8F%D0%BC%20%D1%94%20%D0%B1%D1%83%D0%B4%D1%8C%2D%D1%8F%D0%BA%D0%B8%D0%B9,%D1%94%D0%BA%D1%82%D0%B0%2C%20%D1%89%D0%BE%20%D1%81%D0%BF%D1%80%D1%8F%D0%BC%D0%BE%D0%B2%D1%83%D1%94%D1%82%D1%8C%D1%81%D1%8F%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%96%D0%BD%D0%BD%D1%8F%D0%BC%20%D0%B7%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%BC](https://legalactivity.com.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=1786#:~:text=%D0%AF%D0%BA%D1%89%D0%BE%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%96%D0%BD%D0%BD%D1%8F%D0%BC%20%D1%94%20%D0%B1%D1%83%D0%B4%D1%8C%2D%D1%8F%D0%BA%D0%B8%D0%B9,%D1%94%D0%BA%D1%82%D0%B0%2C%20%D1%89%D0%BE%20%D1%81%D0%BF%D1%80%D1%8F%D0%BC%D0%BE%D0%B2%D1%83%D1%94%D1%82%D1%8C%D1%81%D1%8F%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%96%D0%BD%D0%BD%D1%8F%D0%BC%20%D0%B7%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%BC)

12. Кіщенко Т. Є., Гусарова Л. В. Особливості девелопменту в реалізації інвестиційних проектів будівництва об'єктів різного функціонального призначення. Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2018. Вип. 36. С. 22-26. URL:

[http://nbuv.gov.ua/UJRN/shpebfrv\\_2018\\_36\\_6](http://nbuv.gov.ua/UJRN/shpebfrv_2018_36_6)

13. Ковтун М. В. Структура ринку житла та його інституціональна основа. Інвестиції: практика та досвід. 2011. № 12. С. 57–60.

14. Комплексна інформаційна система Національного банку (КІС НБУ). URL: <https://bank.gov.ua/ua/supervision/nonbanks/registers-lists>

15. Коротич О.Б. Державне управління регіональним розвитком України : монографія. Харків: Вид-во ХарПІ НАДУ «Магістр», 2006. С. 28–29.

16. Костянчук Н. Страхование ответственности посредников на рынке недвижимости. Закон и жизнь. 2017. № 11/2(311). С. 73–73. URL:

<http://www.legeasiviata.in.ua/archive/2017/11-2/18.pdf>

17. Латинін М. А. Аграрний сектор економіки України: механізм державного регулювання : монографія. Харків : Вид-во ХарПІ НАДУ «Магістр», 2006. 320 с. С. 24–25.

18. Лозинська Т. М. Національний продовольчий ринок в умовах глобалізації : монографія. Харків : Вид-во ХарПІ НАДУ «Магістр», 2007. 272 с. С. 85–100.
19. Малиновський В. Я. Державне управління : навч. посібник. Вид. 2-ге, доп. та перероб. Київ : Атіка, 2003. 576 с.
20. Медведчук О. В. До питання страхування цивільно-правової відповідальності членів саморегульованих організацій у будівництві. Право та державне управління. 2018. Т. 2. № 2(31). С. 102–108. URL: [http://pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/2\\_2018/tom\\_2/18.pdf](http://pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/2_2018/tom_2/18.pdf)
21. Мелко В. Імплементція міжнародного досвіду державного регулювання страхування ризиків будівельної діяльності в Україні. Аспекти публічного управління. 2016. Т. 4. № 11/12(37/38). 90 с. С. 40–49. URL: <https://aspects.org.ua/index.php/journal/article/view/305/301>
22. Мельник А. Ф. Державне регулювання економіки. Київ : Знання, 2004. 358 с.
23. Мельниченко О. А. Підвищення рівня та якості життя населення: механізми державного регулювання : монографія. Харків : Вид-во ХарПІ НАДУ «Магістр», 2008. 232 с.
24. Мельтюхова Н. М. Державне управління як єдність діяльності та відносин : монографія. Харків : Видво ХарПІ НАДУ «Магістр», 2010. С. 128–154.
25. Михасюк І., Мельник А., Крупка М., Залога З. Державне регулювання економіки / за ред. д-ра екон. наук, проф. І. Р. Михасюка. Київ: «Атіка» «Ельга-Н», 2002. С. 7.
26. Міненко М. Легітимізація ріелторства як галузі у сфері економічних послуг. Нерухомість України: матеріали Національного форуму, Київ, 6–7 груд. 2012 р. Київ, 2012. 14 с.
27. Мінрегіон планує зробити обов'язковим страхування відповідальності у будівництві. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/2353245-minregion-planue-zrobiti-obovazkovim-strahuvanna-vidpovidalnosti-u-budivnictvi.html>

28. Мних М. Досвід функціонування страхових ринків зарубіжних країн. Економіка. Фінанси. Право. 2002. № 5. 45 с. С. 38–39.

29. Нардеп Олена Шуляк розповіла про нагальні проблеми будівельної галузі, реформу ДАБІ, ресурси столичних районів. URL: <https://budport.com.ua/news/15929-nardep-olena-shulyak-rozpovila-pro-nagalni-problemi-budivelnoj-galuzi-reformu-dabi-resursi-stolichnih-rayoniv>

30. Норт, Дуглас. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики. Гуманитарный портал. URL: <http://gtmarket.ru/laboratory/basis/6310>

31. Олійник І. І. Еволюція механізму державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні. Збірник наукових праць Національної академії державного управління / за заг. ред. А. П. Савкова. Київ : НАДУ, 2019. Вип. 2. С. 84–91.

32. Олійник Н. І. Розвиток ринку житла в Україні: теорія та практика державного регулювання : монографія. Київ : НАДУ, 2011. 288 с.

33. Омельчук В. О. Ринок доступного житла як об'єкт державної житлової політики. Інвестиції: практика та досвід. 2011. № 3. С. 29–34.

34. Павлов В., та Ліповська-Маковецька Н. Формування та становлення ринку комерційної нерухомості в регіоні : монографія. Рівне: НУВГП, 2009. 187 с.

35. Павлов К. В. Вплив конкурентних відносин на регіональні ринки нерухомості в умовах інституційного забезпечення. Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки. 2016. № 4(8). С. 89–93.

36. Павлюченко Т. Секрети і підводні камені страховки прав власності на нерухомість. URL: <http://delo.ua>

37. Поліщук Є. А. Девелоперські компанії на ринку нерухомості : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук за спеціальністю 08.00.08 / Гроші, фінанси і кредит; ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьмана». Київ, 2009. 24 с.

38. Поліщук Є. А. Ринок нерухомості як сфера діяльності девелоперських компаній: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.08. Київ, 2009. 19 с.

39. Попілевич А., Фостяк В., Шпак З. Застосування технології блокчейн та смарт-контрактів для забезпечення операцій з нерухомістю. Технічні вісті. Вип. 49/50. С. 72–741. URL: <https://journals.indexcopernicus.com/api/file/viewByFileId/920036.pdf>

40. Прав Ю. Г. Державна політика розвитку інвестиційно-будівельної діяльності в Україні у контексті децентралізації : монографія. Київ : ВАДНДУ, 2020. 292 с.

41. Прав Ю. Г. Управління ризиками інвестиційно-будівельних проектів. Вчені записки Таврійського національного університету ім. В. І. Вернадського. 2020. Т. 31(70). № 3. С. 175–180.

42. Правила і стандарти професійної діяльності. Асоціація експертів будівельної галузі. URL: <http://budex.org.ua/index.php/pro-asotsiatsiiu-ua/standarty-profesiinoi-diiialnosti-ekspertiv>

43. Предмети відання Комітету. URL: [https://komsamovr.rada.gov.ua/news/Pro\\_komitet/zag\\_inf/72590.html](https://komsamovr.rada.gov.ua/news/Pro_komitet/zag_inf/72590.html)

44. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. Закон України від 17 жовтня 2019 року № 199-IX. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2019. № 51, ст. 377. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/199-20#Text>

45. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 01 липня 2004 року № 1952-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 46. Ст. 555. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

46. Про затвердження Положення про делегування Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, окремих повноважень об'єднанню страховиків. Розпорядження Державної Комісії з регулювання фінансових послуг України від 21 серпня 2008 року № 1000. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1063-08#Text>

47. Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру. Указ Президента України від 17 лютого 2003 року № 134/2003. Дата оновлення: 20.04.2011. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1088-2003-%D0%BF#Text>

48. Про містобудівний кадастр. Постанова Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 року № 559. Дата оновлення: 26.05.2017. URL: [https://zakononline.com.ua/documents/show/316234\\_676583](https://zakononline.com.ua/documents/show/316234_676583)

49. Про недобросовісних забудовників і ошуканих покупців. URL: <https://racurs.ua/ua/1976-pro-nedobrosovisnyh-zabudovnykiv-bez-jytla-ta-sche-y-bilya-rozbytogokoryta.html>

50. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Закон України від 18 листопада 2012 року № 2866-14. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>

51. Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади. Указ Президента України від 09 грудня 2010 року № 1085/2010. Дата оновлення: 28.09.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1085/2010#Text>

52. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні. Закон України 12 липня 2001 року № 2658-III. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001. № 47, ст. 251. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>

53. Про страхування. Закон України від 07 березня 1996 року № 85/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/85/96-%D0%B2%D1%80#Text>

54. Про Фонд. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/pro-fond>

55. Про цілі сталого розвитку України на період до 2030 року. Указ Президента України від 30 вересня 2019 року № 722/2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722/2019#Text>

56. Рашковський О. А. Девелопмент як принципово нова концепція організації інвестиційного процесу. Інвестиції: практика та досвід. Державне управління. 2016. № 5. С. 106–108. URL: [http://www.investplan.com.ua/pdf/5\\_2016/21.pdf](http://www.investplan.com.ua/pdf/5_2016/21.pdf)

57. Революція на ринку житлової нерухомості: як новий закон може покінчити з «будівельними пірамідами». Економічна правда. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2021/04/2/672570/>
58. Реєстр членів СФНУ. URL: <https://sfnu.ua/?reestr>
59. Резнікова В. В. Поняття, особливості та види посередницьких правовідносин. Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка. Юридичні науки. 2013. № 3(97). С. 23.
60. Ринок житлової нерухомості: навч. посібник / В. Павлов, А. Асаул, І. Пилипенко, Н. Павліха, І. Кривов'язюк. Київ : Кондор, 2006. 336 с.
61. Ріелтори в Україні. URL: <https://www.asnu.net/users/index/cat=1/asnu=1>
62. Розумний контракт. Вікіпедія: вільна енциклопедія. URL: [https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%BE%D0%B7%D1%83%D0%BC%D0%BD%D0%B8%D0%B9\\_%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%BE%D0%B7%D1%83%D0%BC%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82)
63. Романенко Л. Ф., Прокопенко В. Ю., Столбова М. А. Аналіз діяльності девелоперських компаній на ринку нерухомості України. Бізнес Інформ. 2015. № 9. С. 234–238.
64. СТАНДАРТ EN15733:2009. URL: <https://www.asnu.net/pages/558/>
65. Статут ПАТ «Укрфінжитло». URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2023/03/Statut-nova-redaktsiia-2023-9.pdf>
66. Створення прозорого та цивілізованого ринку нерухомості: OLX розпочинає співпрацю з АФНУ. URL: <https://blog.olx.ua/21591/stvorennya-prozorogo-ta-civilizovanogo-rinku-neruxomosti-olx-rozpochinaye-spivpracyu-z-afnu/>
67. Структура СФНУ. URL: <https://sfnu.ua/?structured>
68. Тарасенко Є. Примеры технологии блокчейн в недвижимости и ее внедрение. URL: <https://merehead.com/ru/blog/top-benefits-blockchain-real-estate/>.
69. Титульное страхование. URL: <https://meget.kiev.ua/Statji/909-titulnoe-strahovanie/>
70. Укрфінжитло. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/>
71. Федоренко В. Г., Діденко О. М., Руженський М. М., Іткін О. Ф. Політична економія : підручник / за наук. ред. д-ра екон., наук, проф. В. Г. Федоренка. Київ : Алерта, 2008. 487 с. С. 122–123.

72. Федорчак О. В. Класифікація механізмів державного управління. Демократичне врядування. 2008. Вип. 1. URL: <https://science.lpnu.ua/sites/default/files/journal-paper/2022/jan/26465/ofedorchak.pdf>
73. Шкільова Н. В. Організаційно-правові засади ріелторської діяльності в контексті світового досвіду. Державне будівництво. 2009. С. 15. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeBu\\_2009\\_2\\_55](http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeBu_2009_2_55)
74. Ярош С. Для протидії шахраям із нерухомістю потрібна лише воля держави. URL: <https://kiev-chamber.org.ua/uk/134/933.html>
75. Consumer Act URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2007/17/contents>
76. Dysfunctional policies URL: <https://www.brookings.edu/blog/the-avenue/2022/02/22/dysfunctional-policies-have-broken-americas-housing-supply-chain/>
77. Lind, Hans. Social Housing in Sweden. In Social Housing in Europe; edited by Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, and Melissa Fernández Arrigoitia, 91–102. Chichester, UK: John Wiley & Sons, Ltd, 2014. <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch6>
78. Multiple Listing Service. From Wikipedia, the free encyclopedia. URL: [http://en.wikipedia.org/wiki/Multiple\\_Listing\\_Service](http://en.wikipedia.org/wiki/Multiple_Listing_Service)
79. REGULATION OF PROPERTY AGENTS WORKING GROUP Final Report. URL: <https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploa>
80. Stiglitz J. E. Economic theory of information. In Galperin V. M. (ed.). Vekhi ekonomicheskoi mysli [Milestones of economic thought]. Vol. 2. Saint Petersburg, School of Economics Publ., 2000. P. 507–529.
81. Swedish Association of Public Housing Companies. «SABO and Public Housing in Sweden». Accessed September 26, 2017. URL: [http://www.sabo.se/om\\_sabo/english/Documents/SABO%20and%20Public%20Housing%20in%20Sweden.pdf](http://www.sabo.se/om_sabo/english/Documents/SABO%20and%20Public%20Housing%20in%20Sweden.pdf)
82. The Swedish Estate agents Inspectorate (FMI) URL: <https://fmi.se/in-english/>
83. Tiesdell, S., Allmendinger, P. Planning Tools and Markets: Towards an Extended Conceptualisation, in Planning, Public Policy & Property Markets (eds. D.

Adams, C. Watkins and M. White). Blackwell Publishing Ltd, Oxford, UK, 2005. P. 73.

84. Tranøy, B. S., Stamsø, M. A., & Hjertaker, I. Equality as a driver of inequality? Universalistic welfare, generalized creditworthiness and financialised housing markets. *West European Politics*, 2020. № 43(2). P. 390–411.