

Київський Національний Університет імені Тараса Шевченка  
Міністерство освіти і науки України  
Київський Національний Університет імені Тараса Шевченка  
Міністерство освіти і науки України

Кваліфікаційна наукова праця  
на правах рукопису

**ОЛІЙНИК ІРИНА ІГОРІВНА**

УДК 351.82.072:332.85](477)

**ДИСЕРТАЦІЯ**

**МЕХАНІЗМИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ  
ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ**

Спеціальність 281 – Публічне управління та адміністрування  
Галузь знань 28 – Публічне управління та адміністрування

Подається на здобуття ступеня доктора філософії

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

\_\_\_\_\_ І. І. Олійник

Науковий керівник – Дегтярьова Ія Олександрівна, доктор наук з державного управління, професор.

Київ – 2023

## АНОТАЦІЯ

Олійник І. І. Механізми державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла в Україні. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 281 «Публічне управління та адміністрування». – Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ, 2023.

У дисертації запропоновано вирішення актуального наукового завдання в галузі знань 28 «Публічне управління та адміністрування», 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.

Перший розділ присвячено узагальненню й уточненню теоретичних засад державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла. Зокрема визначено сутність та функції державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла. Узагальнено базовий комплекс механізмів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла. Проаналізовано зарубіжний досвід державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла та визначено можливості його використання в Україні.

У другому розділі дисертації 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.

Третій розділ містить авторські пропозиції та відповідні обґрунтування щодо перспективних підходів та механізмів 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.

Уперше в галузі знань «Публічне управління та адміністрування» обґрунтовано підхід до розвитку інформаційно-аналітичної системи щодо об'єктів ринку нерухомості з використанням технології блокчейн, зокрема розроблено та пропонується до практичного впровадження модель блокчейн-платформи «Нерухомість України», яка передбачає створення багаторівневого державного реєстру об'єктів нерухомості та залучення усіх учасників цього ринку на основі довірчих відносин.

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. Особливості застосування цих механізмів полягають у забезпеченні необхідного складу та якості обслуговування покупців і продавців, причому, як зі сторони професійних учасників ринку, так і зі сторони спеціалізованих державних структур.

Досліджено і вдосконалено типологію 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.

Обґрунтовано, що професіоналізація учасників ринку житла має здійснюватися насамперед шляхом підтвердження професійних кваліфікацій саме для професійних учасників ринку житла в акредитованих кваліфікаційних центрах на основі відповідних професійних стандартів.

Розвинуто понятійно-термінологічний апарат галузі знань публічного управління та адміністрування, а саме поняття: «державне регулювання розвитку інфраструктури ринку житла», в основу якого, на відміну від існуючих понять, покладено цілеорієнтований функціональний підхід і яке пропонується розглядати як 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; «механізм державного регулювання розвитку ринку житла», відмінною характеристикою якого є урахування головних компонент механізму, зокрема його визначено як взаємопов'язану множину

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).

Здійснено групування інструментів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла за поширеністю їх використання в різних державах світу на сучасному етапі, зокрема згруповано такі інструменти: типові (урядові субсидії та програми; регульовані процентні ставки за житловими кредитами; зонування; будівельні норми; контроль орендної плати; ліцензування та страхування учасників ринку); нетипові (кодекс етики; програми для іноземних інвесторів; спрощені умови надання іпотечних кредитів; макропруденційне регулювання; безпроцентні позики; гербовий збір на дорогі об'єкти нерухомості; блокчейн на ринку житла); які пропонується використовувати як порівняльні характеристики.

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;

– незрозумілість інституту страхування житла та системи оцінювання майна.

Виявлено тенденції трансформації розвитку інфраструктури ринку житла в Україні, а саме: тенденцію ускладнення діяльності на ринку житла, що пов'язано з асиметричністю інформації щодо стану житлового фонду, недосконалістю законодавства, незрозумілістю ринку страхування та захисту прав споживача, що в сукупності становить предметну область для вдосконалення механізмів державного регулювання інфраструктури ринку житла.

Наведено аргументацію щодо обов'язковості укладання угод цивільно-правової відповідальності професійних виконавців будівельних робіт перед третіми особами, запровадження титульного страхування з метою мінімізації ризиків втрати права власності, сприяння стабільності та надійності здійснення правочинів із нерухомістю.

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 можливість підвищення ліквідності та прискорення укладання угод купівлі-продажу, оренди, лізингу тощо.

Аргументовано, що для появи на ринку житла професійних учасників (ріелторів/брокерів, суб'єктів оціночної діяльності, страховиків)

необхідно передусім визначити професійні кваліфікаційні вимоги до зазначених професій з урахуванням затверджених на загальнонаціональному рівні відповідних професійних стандартів, створити передумови для прозорих процесів діяльності не лише діяльності суб'єктів ринку житла, а й для механізмів підтвердження відповідного кваліфікаційного рівня всіх учасників ринку.

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.

Розроблено практичні пропозиції щодо розвитку інфраструктури ринку житла, зокрема рекомендується:

– Кабінету Міністрів України доручити Міністерству цифрової трансформації України організувати спільно з держателями різних реєстрів запровадження блокчейн-платформи «Нерухомість України», яка передбачає створення багаторівневого державного реєстру об'єктів нерухомості та залучення усіх учасників цього ринку.

– Міністерству розвитку громад та територій України спільно із зацікавленими сторонами забезпечити: розроблення законодавчих змін щодо обов'язкового страхування цивільно-правової відповідальності професійних виконавців будівельних робіт перед третіми особами та запровадження титульного страхування та страхування посередницької діяльності; розроблення та ініціювання затвердження професійних стандартів для професійних учасників ринку житла; розроблення сертифікатних освітніх програм підготовки таких фахівців.

– Місцевим органам публічної влади сприяти професіоналізації учасників ринку житла, прозорості діяльності економічних суб'єктів ринку інфраструктури, забезпечувати поінформованість населення про роботу суб'єктів інфраструктури ринку житла.

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

## ANNOTATION

Oliinyk I. I. Mechanisms of state regulation of housing market infrastructure development in Ukraine. – Qualifying scientific work on the rights of the manuscript.

Dissertation for the degree of Doctor of Philosophy in specialty 281 "Public Administration". – Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, 2023.

The dissertation offers a solution to the current scientific task in the field “Public management and administration”, which is based on the scientific and theoretical substantiation of approaches and practical proposals for improving the mechanisms of State regulation of housing market infrastructure development, that form the scientific basis for increasing the efficiency of public management activities and public policy in the housing sector of Ukraine.

The first section is devoted to generalization and clarification of the State regulation theoretical foundations of housing market infrastructure development. In particular, the essence and functions of the State regulation of housing market infrastructure development are defined. The basic set of mechanisms that are used by the state to regulate the housing market infrastructure development is generalized. The foreign experience of State regulation of the housing market

infrastructure development has been analyzed and the possibility of its use in Ukraine has been identified.

In the second section of the thesis, the organizational and legal framework for state regulation of housing market infrastructure development in Ukraine has been analyzed. The organizational problems of the state regulation of housing market infrastructure development were identified, and the contradictions of the regulatory and legal regulations were revealed and characterized. The current state of institutional and functional support of the State regulation of housing market infrastructure development is determined.

The third section contains the author's proposals and relevant justifications for promising approaches and mechanisms of the State regulation of housing market infrastructure development. Approaches to the use of information and digital technologies for the development of housing market infrastructure in the State 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.

For the first time in the field of knowledge "Public Management and Administration", an approach to the development of an information and analytical system for real estate market objects using blockchain technology has been substantiated and model of the blockchain platform "Real Estate of Ukraine" has been developed and proposed for practical implementation. The platform provides for the creation of a multi-level state register of real estate objects and transparency of all market participants.

The main mechanisms of the state regulation of housing market infrastructure development summarized. The basic set includes regulatory, organizational, and judicial mechanisms, since these mechanisms are the main ones in the systems of legislative, executive, and judicial authorities. The basic mechanisms also include: information mechanisms implemented to distribute

information at the stage of development of a residential property, transfer of ownership rights to this property and ensuring the information transparency of the market; resource mechanisms that reduce the cost of entities in real estate transactions through the standards development of describing the real estate objects; insurance: construction civil liability insurance that covers damages caused to a third party during the construction process, housing insurance and provision of services by professional construction contractors. The peculiarities of applying these mechanisms are to ensure the necessary composition and quality of service for buyers and sellers, both on the part of professional market participants and specialized government agencies.

The typology of mechanisms of the State regulation of housing market infrastructure development is researched and improved, namely, by defining such mechanisms as regulatory, organizational, legal, and judicial in accordance with the principle of separation of powers; information, resource, socio-psychological and cultural-communication mechanisms in accordance with the principles of Good Governance. This set of mechanisms ensures the proper balance of mandates, encouragement, and persuasion in the housing market for its sustainable development.

It is substantiated that professionalization of housing market participants should be carried out primarily through confirmation of professional qualifications specifically for professional housing market participants through the accredited qualification institutions based on the relevant professional standards.

The conceptual and terminological apparatus of the field of knowledge of public management and administration is developed, namely the concept of: "state regulation of the housing market infrastructure development". Unlike the existing concepts, it is based on a focused functional approach which is proposed to be considered as concept describing the process of bringing the public administration bodies to a certain state of relations arising between infrastructure entities regarding the ownership, use, disposal of housing, as well

as sustainable implementation of important functions of the housing market, with the help of special approaches, a set of state mechanisms and instruments of influence. “The mechanism of state regulation of housing market development”, a distinctive characteristic of which is the consideration of the main components of the mechanism, in particular, is defined as an interconnected set of documents, measures, methods, tools that a public administration entity uses to regulate relations arising from the ownership, use, disposal of housing in order to meet the housing needs of society and administrative-territorial units (state, region, territorial community, etc.).

The tools for state regulation of housing market infrastructure development, such as typical instruments (government subsidies and programs; regulated interest rates on housing loans; zoning; building codes; rent control; licensing and insurance of market participants); atypical (code of ethics; programs for foreign investors; simplified mortgage lending conditions; macroprudential regulation; interest-free loans; stamp duty on expensive real estate; blockchain in the housing market) are grouped by the prevalence of their use in different countries of the world at the present stage; which are proposed to be used as comparative characteristics.

The issues of housing market infrastructure development in Ukraine that require the state regulation mechanisms improvement are identified in the article:

- Lack of information on the entire housing stock of the state in the State Register of Real Estate Rights, regardless of the period of construction, in particular, this applies to data entered before 2013;
- Lack of transparency in the housing market;
- Flaws in the state’s real property and its encumbrances registration system (needs to be improved in view of the development of new technology);
- Unregulated real estate sector and insufficiently regulated mechanisms for housing registration, that can potentially lead to illegal re-registration of property rights and criminal acquisition of property rights (sale, donation, lease, etc.)

- Insufficiently developed legal framework for regulating the professional market participants, including insurance, appraisal, real estate, and development activities;

- Underdevelopment of the housing insurance institution and the property appraisal system.

The tendencies of transformation of the housing market infrastructure development in Ukraine are identified. Such tendencies are complication of the activities in the housing market due to asymmetric information on the housing stock, imperfect legislation, underdevelopment of the insurance and consumer protection markets, which together constitute the subject area for improving the mechanisms of the housing market infrastructure regulation by the state.

The arguments for mandatory agreements on civil liability for professional construction contractors, and for the introduction of title insurance are provided to minimize the risks of loss of ownership, and to promote stability and reliability of real estate transactions.

It is substantiated that the most effective approach to the development of the information and analytical system of the housing market in Ukraine is the digital approach, namely, the use of blockchain, which can be beneficial for all market participants, allowing flexible and rational allocation of existing technological and economic resources. The blockchain provides for the tokenization of real estate and thus the prevention of many risks, data security, speed of operations, etc. At the same time, it is necessary to introduce smart contracts, which would allow integration of the corporate real estate strategy with other business areas, provide opportunities to increase liquidity and accelerate deal closures, rental, leasing, etc.

It is argued that to bring professional participants (realtors/brokers, appraisers, insurers) to the housing market, it is necessary first to define the professional qualification requirements for these professions, taking into account

the relevant professional standards approved at the national level, and to create prerequisites for transparent processes for all the players in the housing market.

Approaches to the state's risks regulation in the housing market are defined. Which primarily consists of insurance that protects market participants from possible financial and property losses. One of the main types of insurance should be the introduction of mandatory third-party liability insurance for construction contractors, as well as property and technical risk insurance, and insurance of intermediaries.

Practical proposals for the of the housing market infrastructure development have been developed. It is recommended that:

- The Cabinet of Ministers of Ukraine should instruct the Ministry of Digital Transformation of Ukraine with help of the holders of various registers to build and implement the use of the blockchain platform "Real Estate of Ukraine", which would consist of a multi-level state register of real estate and would involve all market participants.

- The Ministry of Communities and Territories Development of Ukraine, along with stakeholders, should ensure development of legislative changes on mandatory third-party civil liability insurance for contractors and introduction of title insurance and insurance of intermediary activities; development and implementation of professional standards for professional housing market participants; development of educational real estate certificate programs to train and license such specialists.

- Local public authorities to promote professionalization of housing market participants, transparency of economic entities in the infrastructure market, and ensure public awareness of the work of housing market infrastructure entities.

*Keywords:* state regulation, state regulation mechanisms, housing market, housing market infrastructure, housing market participants, realtors/brokers,

investments, housing construction, property valuation, insurance, licensing, permits, information support, blockchain.

## СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА

*Праці, які відображають основні наукові результати дисертації:*

1. Karpenko, L., Ignatenko, O., Taranenko, O., Oliinyk, I., Khrenova-Shymkina, R. Layer and structural components of modern investment security of the country. *Journal of Entrepreneurship and Sustainability Issues*. 2021. Vol. 8. № 3. P. 367–383. Особистий внесок: запропоновано напрями розвитку інвестиційних процесів на мікрорівні, який є складовою моделі інтегрованого забезпечення інвестиційної безпеки на різних рівнях управління національною економікою ISSN: 2029-7017/ISSN: 2029-7025 (online). [https://doi.org/10.9770/jesi.2021.8.3\(24\)](https://doi.org/10.9770/jesi.2021.8.3(24)) **Web of Science**.

2. Олійник І. І. Стан та напрями вдосконалення нормативно-правового регулювання розвитку інфраструктури ринку житла в Україні. *Вісник НАДУ. Серія «Державне управління»*. 2019. № 3(93). С. 68–75.

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

4. Олійник І. І. Формування компетентнісно-орієнтованого підходу до професійної підготовки фахівців на ринку житла. *Інвестиції: практика та досвід*. 2023. №5. С.138-145. URL:<https://www.nayka.com.ua/index.php/investplan/article/view/1205/12>

*Матеріали наукових конференцій:*

5. Олійник І. І. Формування ринку професійних ріелторів в Україні. *Актуальні питання підготовки фахівців у сфері публічного управління та адміністрування: матеріали щоріч. наук.-практ. конф. за міжнар. участю,*

Київ, 1–2 листоп. 2018 р.: у 2 т. / за заг. ред. В. С. Куйбіди, М. М. Білінської, О. М. Петроє. Київ : НАДУ, 2018. Т. 1. С. 98–99.

6. Олійник І. І. Становлення та розвиток інфраструктури ринку житла в Україні. *Публічне врядування в Україні: стан, виклики та перспективи розвитку* : матеріали щоріч. Всеукр. наук.-практ. конф. за міжнар. участю, присвяч. 100-річчю держ. служби в Україні, Київ, 24 трав. 2019 р.: у 5 т. / за заг. ред. А. П. Савкова, М. М. Білінської, О. М. Петроє. Київ : НАДУ, 2019. Т. 1. С. 90–91.

7. Олійник І. І. Стан законодавчого регулювання розвитку інфраструктури ринку житла в Україні. *Теорія та практика публічного управління та адміністрування у XXI сторіччі*: II Всеукр. наук.-практ. конф. за міжнар. участю здобувачів вищої освіти та молодих учених, Київ, 22 листоп. 2019 р.: / за заг. ред. М. М. Білінської, О. М. Петроє, І. О. Дегтярєвої. Київ : НАДУ, 2019. С. 193–194.

8. Олійник І. І. Удосконалення механізму державної реєстрації прав на нерухоме майно в контексті запобігання бідності. *Україна 2030: публічне управління для сталого розвитку* : матеріали щоріч. наук.-практ. конф., Київ, 2020 р.: у 3 т. / за заг. ред. А. П. Савкова, М. М. Білінської, О. М. Петроє. Київ : НАДУ, 2020. Т. 3. С. 61–63.

9. Олійник І. І. Інформаційні детермінанти формування механізмів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла. *Шевченківська весна – 2022: публічне управління та державна служба* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. студентів, аспірантів та молодих вчених, Київ, 19 квіт. 2022 р. / за заг. ред. Л. Г. Комахи, О. М. Андрєєвої. Київ : ННІ ПУДС КНУ, 2022. С. 247–248.

## ЗМІСТ

<b>ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СИМВОЛІВ ОДИНИЦЬ, СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ.....</b>	<b>17</b>
<b>ВСТУП.....</b>	<b>18</b>
<b>РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКУ ЖИТЛА.....</b>	<b>27</b>
1.1. Сутність та функції державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла .....	27
1.2. Базовий комплекс механізмів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла .....	49
1.3. Зарубіжний досвід державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла .....	63
Висновки до розділу 1 .....	81
<b>РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВИХ ЗАСАД ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ.....</b>	<b>84</b>
2.1. Організаційні проблеми державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла .....	84
2.2. Суперечності нормативно-правового регулювання розвитку інфраструктури ринку житла .....	109
2.3. Стан інституційно-функціонального забезпечення державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла .....	127
Висновки до розділу 2 .....	143
<b>РОЗДІЛ 3 ПЕРСПЕКТИВНІ ПІДХОДИ ТА МЕХАНІЗМИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКУ ЖИТЛА.....</b>	<b>146</b>
3.1. Можливості і проблеми використання інформаційно-цифрових технологій для розвитку інфраструктури ринку житла в державі .....	146
3.2. Застосування компетентнісного підходу до професійної підготовки фахівців на ринку житла.....	165
3.3. Страхування як механізм оптимізації ризиків щодо розвитку інфраструктури ринку житла .....	183
Висновки до розділу 3 .....	197
<b>ВИСНОВКИ .....</b>	<b>200</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....</b>	<b>205</b>
<b>ДОДАТКИ .....</b>	<b>237</b>

**ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СИМВОЛІВ ОДИНИЦЬ,  
СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ**

CREA	Канадська асоціація нерухомості
FMI	Інспекція агентів з нерухомості Швеції
MLS	Multiple Listing Service
NAR	Національна Асоціація Ріелторів США
REIA	Інститут нерухомості Австралії
ЗМІ	Засоби масової інформації
МЖК	Муніципальні житлові компанії
США	Сполучені Штати Америки
ОСББ	Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
АФНУ	Асоціація фахівців з нерухомості (ріелторів) України
СФНУ	Спілка Фахівців з Нерухомого майна України
Мінрегіон	Міністерство розвитку громад та територій України
Мінюст	Міністерство юстиції України
Нацбанк	Національний банк України
Мінекономіки	Міністерство економічного розвитку
Мінцифри	Міністерство цифрової трансформації України
Держгеокадастр	Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру

## ВСТУП

**Актуальність теми.** Стан житлового фонду, якість житлових послуг і розвиненість ринку житла істотно впливають на інвестиційний клімат держави та її територій. Підвищення ступеня забезпеченості житлом та його якості сприяє зростанню споживання інших товарів тривалого користування, що стимулює позитивні трансформації усєї 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.

Наукове обґрунтування правових аспектів державної реєстрації речових прав на нерухомість та її значення було висвітлено у працях: М. Гончаренка [17], І. Завальної [33], О. Піфка [104], В. Сенчука [160], С. Слободенюка [163], В. Турчина [174] та інших.

Питання щодо становлення інститутів кредитування, оцінки майна, страхування та ріелторських послуг досліджувалися такими науковцями, як В. Омельчук [91], К. Мамонов [59], М. Міненко [69], К. Павлов [101], Н. Шкільова [181], Н. Грущинська [18].

Питанням розвитку первинного ринку житла та управління ризиками при будівництві та експлуатації об'єктів нерухомості присвячено роботи Д. Ісаєнка [40], І. Лагунової [52], О. Марушевої [61], О. Медведчук [62], Т. Нахкура [75], В. Ніколаєва [78], О. Непомнящого [77], Ю. Права [111] та інших.

Теоретико-методологічним засадам публічного управління та зокрема державного регулювання приділено увагу в працях: В. Бакуменка [4], З. Бурик [9], В. Вакуленка [10], І. Дегтярьової [19], Т. Дерун [26], Н. Клименко [43], В. Колтун [46], А. Рачинського [107] та ін.

Проте, незважаючи на наявність значної кількості наукових праць, присвячених питанням розвитку ринку житла, окремим його економічним суб'єктам, проблема механізмів державного регулювання інфраструктури ринку житла ще не була предметом спеціальних наукових розвідок, тим більше в сучасних умовах технологічного розвитку, що й зумовило необхідність підготовки цього дослідження.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Підготовка дисертаційної роботи здійснювалася під час виконання науково-дослідних на кафедрі економічної політики та врядування Національної академії державного управління при Президентові України в рамках комплексного наукового проєкту «Державне управління та місцеве самоврядування» (державний реєстраційний номер 0199U002827). Авторка

долучилася до виконання науково-дослідних робіт за темами: «Формування ефективного публічного управління у сфері місцевого і регіонального розвитку в Україні в умовах реформ» (державний реєстраційний номер 0117U002859) у 2019 році; «Стан та перспективи розвитку науки державного управління» (державний реєстраційний номер 0118U000633) у 2020 році; «Розробка фундаментальних засад інноваційного механізму модернізації публічного управління в умовах децентралізації» (державний реєстраційний номер 0120U101666) у 2021 році. Роль авторки дисертації полягала у виконанні та підготовці аналітичних матеріалів щодо удосконалення механізмів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла в контексті євроінтеграційних перетворень та обґрунтуванні доцільності формування дієвих економічних суб'єктів ринку житла(довідка про участь у науково-дослідних роботах від 30.06.2021 року № 549).

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

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;

- визначити організаційно-правові передумови державного регулювання професіоналізації учасників ринку житла;
- визначити підходи до державного регулювання ризиків на ринку житла;
- розробити практичні пропозиції щодо вдосконалення механізмів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла в Україні.

**Об’єктом дослідження** є система забезпечення функціонування ринку житла в державі.

**Предметом 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.

Інформаційну базу дослідження становлять законодавчі акти, нормативні документи центральних органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, матеріали Державної служби статистики України, органів публічної влади, організацій неурядового сектору, офіційні

сайти урядів України та інших держав, наукові праці українських та зарубіжних учених, періодичні видання, матеріали науково-практичних конференцій.

**Наукова новизна отриманих результатів** полягає в тому, що в дисертації обґрунтовано підходи щодо вдосконалення механізмів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла, зокрема:

У межах дослідження виокремлено такі результати.

*уперше*

– обґрунтовано підхід до розвитку інформаційно-аналітичної системи щодо об'єктів ринку нерухомості з використанням технології блокчейн, зокрема розроблено та пропонується до практичного впровадження модель блокчейн-платформи «Нерухомість України», яка передбачає створення багаторівневого державного реєстру об'єктів нерухомості та залучення усіх учасників цього ринку на основі довірчих відносин;

*удосконалено*

– типологію 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;

– підхід до професіоналізації учасників ринку житла, зокрема шляхом підтвердження професійних кваліфікацій саме для професійних учасників ринку житла в акредитованих кваліфікаційних центрах на основі відповідних професійних стандартів;

*набули подальшого розвитку*

– понятійно-термінологічний апарат галузі знань публічного управління та адміністрування, а саме поняття: *«державне регулювання розвитку інфраструктури ринку житла»*, в основу якого, на відміну від існуючих понять, покладено цілеорієнтований функціональний підхід і яке пропонується розглядати як 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; *«механізм державного регулювання розвитку ринку житла»*, відмінною характеристикою якого є урахування головних компонент механізму, зокрема його визначено як взаємопов'язану множину документів, заходів, методів, інструментів, які суб'єкт державного управління застосовує для упорядкування відносин, що виникають з приводу володіння, користування, розпорядження житлом для задоволення житлових потреб суспільства та адміністративно-територіальних одиниць (держава, регіон, територіальна громада тощо);

– групування інструментів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла за поширеністю їх використання в різних державах світу на сучасному етапі, зокрема згруповано такі інструменти: типові (урядові субсидії та програми; регульовані процентні ставки за житловими кредитами; зонування; будівельні норми; контроль орендної плати; ліцензування та страхування учасників ринку); нетипові (кодекс етики; програми для іноземних інвесторів; спрощені умови надання іпотечних кредитів; макропруденційне регулювання; безпроцентні позики; гербовий збір на дорогі об'єкти нерухомості; блокчейн на ринку житла); які пропонується використовувати як порівняльні характеристики;

– виявлення тенденцій трансформації розвитку інфраструктури ринку житла в Україні, а саме: тенденцію ускладнення діяльності на ринку

житла, що пов'язано з асиметричністю інформації щодо стану житлового фонду, недосконалістю законодавства, нерозвиненістю ринку страхування та захисту прав споживача, що в сукупності становить предметну область для вдосконалення механізмів державного регулювання інфраструктури ринку житла;

– аргументація щодо обов'язковості укладання угод цивільно-правової відповідальності професійних виконавців будівельних робіт перед третіми особами, запровадження титульного страхування з метою мінімізації ризиків втрати права власності, сприяння стабільності та надійності здійснення правочинів із нерухомістю.

**Практичне значення отриманих 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.

Результати дисертаційного дослідження використано у діяльності таких інституцій, як:

– Кабінет Міністрів України – при розгляді та схваленні 20 травня 2020 року Плану заходів щодо створення та запровадження Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (довідка від 14.01.2021 року № 948/0/2-21);

– Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства (Мінекономіки) – під час практичної діяльності Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства (довідка від 23.12.2020 року № 63-06/75680-07);

– Національна академія державного управління при Президентові України – для вдосконалення робочої програми навчальної дисципліни

“Фінансове та інфраструктурне забезпечення розвитку міста” (довідка від 16.03.2021 року № 05-08-18).

**Особистий внесок здобувача.** Дисертаційне дослідження є самостійною науковою працею автора. Висновки і рекомендації, зокрема й ті, що характеризують наукову новизну, отримані автором особисто.

**Апробація результатів дослідження.** Основні ідеї, висновки, рекомендації та результати дослідження, висвітлені у дисертації, оприлюднені та обговорювались на 5 науково-практичних конференціях: «Актуальні питання підготовки фахівців у сфері публічного управління та адміністрування» – науково-практична конференція за міжнародною участю (м. Київ, 1–2 листопада 2018); «Публічне врядування в Україні: стан, виклики та перспективи розвитку» – Всеукраїнська науково-практична конференція за міжнародною участю, присвячена 100-річчю державної служби в Україні (м. Київ, 24 травня 2019); «Теорія та практика публічного управління та адміністрування у XXI сторіччі» – II Всеукраїнська науково-практична конференція за міжнародною участю здобувачів вищої освіти та молодих учених (Київ, 22 листопада 2019 р); «Україна 2030: публічне управління для сталого розвитку» – щорічна науково-практична конференція (Київ, 2020 р); Шевченківська весна – 2022: публічне управління та державна служба – міжнародна науково-практична конференція студентів, аспірантів та молодих вчених (Київ, 19 квітня 2022 р.) .

**Публікації.** Основні результати наукового дослідження висвітлено у 9 публікаціях, з яких 3 статті – у наукових фахових виданнях України, 1 стаття у Web of Science, 5 тез у збірниках матеріалів науково-практичних конференцій, що засвідчують апробацію матеріалів дисертації.

**Структура та обсяг дисертації.** Дисертаційне дослідження складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Робота містить 8 таблиць, 6 рисунків і 2 додатки. Повний

обсяг дисертації становить 244 сторінки, із них 186 – основного тексту. Список використаних джерел налічує 226 найменувань, з яких 40 іноземними мовами.

## РОЗДІЛ 1

### ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ

#### РОЗВИТКУ ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКУ ЖИТЛА

##### **1.1. Сутність та функції державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла**

Розкриття ключових аспектів сутності державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла доцільно розпочати з визначення базових понять, які його стосуються, 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» [32].

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,

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 [184].

У низці випадків держава втручається у виробництво та розподіл приватних благ виходячи з політичних чи соціальних цілей [3]. Положення інституційної теорії також свідчить про необхідність присутності держави на ринку житла. Роль інститутів полягає насамперед у зниженні невизначеності, тобто у зниженні ризиків індивіда, зокрема ризику втрати майна та ризику неотримання доходу чи отримання доходу в неповному розмірі. Власна функція корисності агента – його судження про те, яким має бути світ – відіграє роль, якими будуть результати його діяльності. Таким чином, звертаючись до посередника (агента), фізична особа не може бути гарантована, що агент у своїх діях буде керуватися принципом максимізації вигоди особи, а не власної вигоди. Необхідне регулювання та контроль дій агента, щоб його вигоди не завдали шкоди вигодам індивіда, що вдався до послуг агента [79].

Чинники державного регулювання економіки, до якої відноситься і ринок житла, які характерні для будь-якого сучасного ринкового господарства і реалізуються на рівні держави, в основному представлені в табл. 1.1.

Безумовно, наведена класифікація чинників не є вичерпною. При цьому всі без винятку чинники є взаємозалежними. Наприклад, створення державою загальних сприятливих умов для стабільного розвитку економіки сприяє успішному вирішенню соціальних проблем і подоланню негативних рис ринкового механізму [16] і так далі.

У свою чергу, *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.

Таблиця 1.1

Чинники, що зумовлюють необхідність державного регулювання економіки

Група чинників	Зміст чинників
1	2
Чинники, пов'язані з рішенням проблем ринкового сектора економіки, вирівнюванням негативних ефектів ринкового механізму	<ul style="list-style-type: none"> <li>• обмеження стихійності ринкових процесів;</li> <li>• забезпечення ефективного сукупного попиту ринкової кон'юнктури;</li> <li>• забезпечення виробництва суспільних товарів, суспільних потреб і нестатків;</li> <li>• підтримка конкурентності, відкритості ринку;</li> <li>• посилення конкурентності на світовому ринку</li> </ul>
Чинники, що забезпечують економічну стабільність, процес розширеного відтворення	<ul style="list-style-type: none"> <li>• створення загальних умов розвитку економіки, забезпечення економічної ефективності функціонування сукупного капіталу, необхідність визначення «правил гри» суб'єктів господарювання;</li> <li>• забезпечення антициклічного розвитку економіки;</li> <li>• стимулювання довгострокового економічного росту ділової активності;</li> <li>• формування оптимальної структури економіки;</li> <li>• підтримка макроекономічної рівноваги;</li> <li>• забезпечення ефективного керування державним сектором економіки;</li> <li>• потреба в державних інвестиціях;</li> <li>• регулювання грошового обігу;</li> <li>• сприяння розвитку науки, науково-технічного прогресу</li> </ul>

Продовження табл. 1.1

1	2
Чинники пов'язані з рішенням соціальних проблем	<ul style="list-style-type: none"> <li>• забезпечення економічної основи соціальної стабільності, скорочення соціальної напруженості;</li> <li>• забезпечення більш повної зайнятості населення;</li> <li>• формування умов розширеного відтворення робочої сили, виявлення інтелектуальних здібностей людини (розвиток, перепідготовка кадрів і т. ін.)</li> </ul>

Джерело: Складено автором за [16]

Відповідно, *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 проектами 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 інфраструктури як економічної категорії. У рамках запропонованого механізму державного (регіонального) регулювання

будівництва автор пропонує сучасну систему управління інфраструктурним забезпеченням в житловому будівництві держави [112].

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 [90].

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 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 [90].

Первинний та вторинний ринки впливають один на одного. Наприклад, ціни вторинного ринку є своєрідним орієнтиром, що показує, наскільки рентабельним є нове будівництво за існуючого рівня витрат. Взаємний вплив попиту та пропозиції на первинному і вторинному ринках житла суттєво ускладнює аналіз сфери обігу та вибір рішень щодо інвестування у нерухомість. Складність завдання обумовлена тим, що угоди на ринку нерухомості мають приватний, а найчастіше – конфіденційний характер, що певною мірою ускладнює збір необхідної інформації.

Загалом ринок житла являє собою складну диференційовану систему, що включає в себе величезну множину відносин залучених до них суб'єктів. Серед основних можна виділити таких *учасників ринку житла*: власників житла, наймачів (орендарів) житла, покупців та продавців житла, без яких функціонування ринку неможливе. При цьому держава також виступає учасником ринку житла в особі відповідних органів, які у свою чергу здійснюють регулювання ринкових процесів, та можуть виступати власниками, орендарями, наймачами житла та ін. На сучасному ринку житла важливу роль відіграють професійні учасники, які виконують низку важливих функцій щодо забезпечення безперебійного функціонування ринку житла [89].

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 [44].

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 [177].

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 пропонуванних 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 [44].

На нашу думку, регулювання ринку житла, реалізує й такі *специфічні функції*:

- створення нормальних умов для роботи всіх учасників ринку;
- забезпечення дотримання учасниками законодавства при здійсненні операцій з житловими об'єктами;
- захист учасників ринку від несумлінності і шахрайства окремих осіб або організацій;
- забезпечення процесу ціноутворення на житло на основі збалансування попиту і пропозиції;

- створення умов для інвестування та фінансування житлових об'єктів, що стимулюють підприємницьку діяльність в сфері житлової нерухомості (будівництва, девелопменту);

- створення нових ринків, підтримка необхідних суспільству ринкових структур, ринкових нововведень тощо;

- вплив на ринок з метою досягнення якихось суспільних цілей (наприклад, для підвищення темпів зростання економіки, зниження рівня безробіття, вирішення житлової проблеми тощо).

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. Державні та місцеві органи влади, органи місцевого самоврядування забезпечують:

- порядок обліку житлового фонду, розподілу та надання громадянам житлових приміщень за договорами оренди, а також їх продажу громадянам у державному, муніципальному житлових фондах;

- доступність для населення умов найму житлових приміщень у межах соціальної норми площі житла, а також можливість кредитної підтримки громадян та надання податкових пільг під час будівництва, придбання та оренди житла;

- житлове будівництво за рахунок державних та місцевих бюджетів для надання житла громадянам на умовах найму, оренди, купівлі-продажу, в тому числі з урахуванням пільг, передбачених для військовослужбовців, біженців, вимушених переселенців, дітей-сиріт та дітей, що залишилися без піклування батьків, інших категорій громадян;

- надання, продаж у встановленому земельним законодавством порядку земельних ділянок забудовникам для житлового будівництва на територіях, визначених містобудівною документацією;

- утримання та розвиток об'єктів інженерної, соціальної, транспортної інфраструктури, що обслуговують житлову сферу;

- можливість отримання податкових та фінансово-кредитних пільг підприємствами, установами, організаціями, підприємцями, які здійснюють будівництво, утримання, ремонт житлового фонду та об'єктів комунального господарства;

- підтримку банків, що надають пільгові кредити для житлового будівництва;

- правове регулювання діяльності суб'єктів житлової сфери (наймачів, орендарів та власників нерухомості у житловій сфері, забудовників, виконавців робіт, агентів з торгівлі та оренди, страхових компаній);

- контроль за виконанням законодавства у житловій сфері.

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» [79].

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.

Застосовуються різні підходи до визначення поняття «інфраструктура ринку житла» (табл. 1.2).

Як бачимо з табл. 1.2, науковці по-різному визначають інфраструктуру ринку житла, проте переважно професійних учасників ринку поділяють на інституційних та неінституційних.

На думку В. Павлова та Н. Ліповської-Маковецької, покупцем та продавцем на ринку житлової нерухомості є фізична або юридична особа, 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 [98].

*Таблиця 1.2*

Підходи до визначення поняття «інфраструктури ринку житла»

№ з/п	Підхід, автор	Сутність поняття «інфраструктури ринку житла»
1	2	3
1	Інституційний підхід	Інфраструктура ринку житла – це інституційні актори, що діють на регіональних ринках житла і можуть бути умовно згруповані традиційно у дві великі множини: такі, що діють на комерційній основі (недержавні) і такі, що представляють інтереси держави (державні). Актори ринкової діяльності створюють власні інституційні межі господарювання, які формалізуються відповідними нормами, правилами та схемами економічної поведінки

Продовження табл. 1.2

1	2	3
2	Системно-функціональний підхід	Інфраструктура ринку житла виступає його самостійною підсистемою і є сукупністю організаційно-правових форм, що опосередковують кругообіг житла, акти купівлі-продажу; або сукупність інститутів, систем, служб, підприємств, що обслуговують ринок житла і виконують певні функції щодо забезпечення нормального режиму його функціонування
3	Інституційний підхід	Професійні учасники ринку – інституційні та неінституційні
4	Процесний підхід	Це професійні учасники ринку. Склад професійних учасників ринку житла визначається переліком процесів, що протікають на ринку за участю держави, та переліком видів діяльності комерційних структур. При цьому автор поділяє професійних учасників на неінституціональних та інституціональних учасників ринку житла

Джерело: складено автором за [57, 89, 98, 106]

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 теплопостачання і відповідні цим напрямам 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;
- 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» [94].

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);



Рис. 1.1 Учасники ринку житла та їх відносини [розроблено автором]

– 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 проєктної 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:

– брокери/ріелтори; 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; маркетологи; 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 [106].

Інфраструктура ринку житла виступає його самостійною підсистемою і є сукупністю організаційно-правових форм, що опосередковують кругообіг житла, акти купівлі-продажу; або для забезпечення нормального режиму функціонування ринку житла існує сукупність інститутів, систем, служб, підприємств, що його обслуговують та виконують певні функції щодо його функціонування [89].

До системи ринку житла належать і відносини, що виникають:

– у ході створення житлових об'єктів – між інвесторами, забудовниками та користувачами житлом;

– у процесі обороту житла – між продавцями і покупцями, орендодавцями та орендарями тощо;

– у процесі використання житлових об'єктів – між власниками і керуючими, керуючими і користувачами та ін. [2].

Аналогічно й система державного регулювання інфраструктури ринку житла складається з взаємозалежних складових і зв'язків між ними, злагоджена робота яких дає змогу досягати поставлених цілей державної політики у житловій сфері у визначені строки за умови ефективного використання ресурсів (рис. 1.2).



Рис. 1.2 Основні складові системи державного регулювання інфраструктури ринку житла [розроблено автором за [7]]

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.

Функціонування будь-якого ринку у більшості залежить від того, наскільки його учасники володіють інформацією про споживчі якості товарів, про можливість тієї чи іншої технології, про тенденції зміни кон'юнктури. Неповнота інформації, її нерівномірний розподіл між покупцями і продавцями призводить до того, що учасники ринку можуть приймати неправильні рішення, неефективно використовувати ресурси. Відтак, існуючий на сьогодні ринок характеризується асиметричністю інформації. Проблема асиметричності інформації в житловій сфері в умовах ринкового економічного механізму виникає у процесі укладання угод на ринку житла, коли окремі учасники володіють важливою інформацією, яка має безпосереднє відношення до предмету угоди і якою не володіють інші учасники. Зокрема, особа купуючи житло у певній новій місцевості і отримуючи повну інформацію про розмір та якість житла, не завжди може отримати інформацію про погодні умови, рівень забруднення навколишнього середовища, сусідів та ін.

Наприклад, для отримання достовірної інформації про якість житла, яке придбавається, необхідно буде звернутись за професійною консультацією, вивчити документи, що стосуються будівництва та експлуатації будинку. Це звичайно займе багато часу в силу неоднорідності житла і цін на нього. Пошук і ознайомлення з різними пропозиціями потребуватиме значних затрат, як матеріальних так і фізичних [88]. Таким чином, прийняття раціонального рішення про придбання чи оренду житла пов'язане з високими трансакційними витратами.

Разом з тим, якщо споживачі не володіють достатньою інформацією про якість і ціни благ, що пропонуються, то співвідношення цін і споживчих якостей товарів на ринку не вирівнюється і розподіл ресурсів у цьому

секторі економіки виявляється стабільно менш ефективним, ніж у випадку прийняття споживачами раціональних рішень.

У своїй статті К. Павлов обґрунтовує, що ринки житлової нерухомості в умовах трансформаційних процесів в Україні характеризуються інституційною асиметрією та структурною неповнотою, а їхнє кризове економічне становище, що виникло через недосконалість фінансово-кредитної системи, зниження показників ефективності економіки, загальний спад виробництва, падіння реальних доходів та посилення соціальної стратифікації населення закономірно уповільнює їх розвиток [99].

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.

Розвиток інфраструктури ринку нерухомості в даному контексті пов'язаний зі створенням та вдосконаленням єдиного інформаційного простору ринку нерухомості та забезпеченням його відкритості; розробкою та впровадженням стандартів опису об'єктів нерухомості, застосуванням інформаційних технологій взаємодії суб'єктів ринку, насамперед продавців та покупців.

До важливих недоліків функціонування регіонального ринку житлової нерухомості також належать недостатня поінформованість учасників ринку, відсутність єдиних стандартів на послуги у сфері управління нерухомістю, відсутність досвідчених і підготовлених кадрів з управління та роботи на ринку житлової нерухомості тощо [153].

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.

Система державного регулювання інфраструктури ринку житла включає відповідні напрями:

- створення нормативно-правової бази функціонування ринку, тобто розробку законів, постанов, інструкцій, правил, методичних положень та інших нормативних актів, які забезпечують основу функціонування ринку житла;

- відбір, ліцензування та атестацію професійних учасників ринку. Професійні учасники ринку нерухомості повинні відповідати певним кваліфікаційним вимогам, які встановлюються уповноваженими на це органами або організаціями;

- контроль за дотриманням всіма учасниками ринку норм і правил функціонування ринку, який виконується відповідними контрольними органами;

- систему санкцій за невиконання норм і правил, встановлених на ринку;

- контроль за дотриманням антимонопольного законодавства.

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 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.

Державне регулювання інфраструктури ринку житла може бути охарактеризовано і як постановка завдань та вибір стратегії розвитку, прогнозування, планування та проєктування, будівництво та реконструкція, реєстрація, облік та оцінка, експлуатація та оподаткування, контроль та розпорядження.

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.

Ці принципи забезпечують захист потенційних покупців і власників житлових об'єктів від будь-якого свавілля з боку недобросовісних учасників ринку, раціональне використання житлових об'єктів нерухомості, а також ефективну роботу самого 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 [100].

Вище викладене дозволяє сформулювати таке авторське поняття: **«державне регулювання розвитку інфраструктури ринку житла»** – це приведення органами державного управління у певний необхідний для досягнення цілей розвитку держави стан відносин, що виникають з приводу володіння, користування, розпорядження житлом, сталої реалізації важливих функцій ринку житла, за допомогою спеціальних підходів, комплексу державних механізмів та інструментів впливу. В основу даного поняття, на відміну від інших понять державного регулювання, покладено цілеорієнтований функціональний підхід.

*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.

## **1.2. Базовий комплекс механізмів 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. Розкриємо їх сутність, подібне та відмінне у змістових характеристиках.

Перш звернемося до терміну *«механізм»*, який застосовується при характеристиці окремих соціально-економічних цілісностей або систем (економіка як ефективно працюючий механізм; держава як цілісна ієрархічна система всіх державних інституцій, що здійснюють поставлені нею завдання та реалізують певні функції; господарство адміністративного району тощо) [12, 50, 55]. Це дозволило окремим фахівцям увести в науковий обіг поняття *«механізм держави»* [12, 50] *«механізм управління державою»* [50], *«державні механізми управління»* [50, 55, 65, 69].

Термін *«управління»*, згідно з тлумачним словником української мови, означає керування якоюсь установою, господарством [175], тоді як *«керувати»* означає спрямовувати процес, впливати на розвиток, стан. Відповідно, *«регулювання»* означає керування процесом; приведення параметрів роботи системи до оптимальних; ... забезпечення наближення значень параметрів об'єкта керування до заданих значень. Так, змістовно управління та регулювання подібні, проте є певні відмінності.

Погоджуємося з підходом Н. Ільницької [39], 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.

Так, на нашу думку, управління включає регулювання, якщо враховувати, що управління передбачає будь-який вплив, а регулювання – лише коригуючий. Проте, за загальною будовою та класифікацією механізми управління і механізми регулювання є подібними. Тому скористаємося класифікаціями механізмів управління, щоб визначити множину досліджуваних нами 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 [32, 64, 68]. У такому разі їх можна розглядати як державно-управлінські або соціальні технології [66].

Заслуговує на увагу філософський підхід до визначення сутності «механізмів управління», що його прагли обґрунтувати Г. Атаманчук, Г. Одінцева та інші вчені, досліджуючи механізми з точки зору принципів взаємозв'язку, розвитку, єдності сутності, існування [22, 66].

Щодо механізмів державного регулювання / управління, то це складна управлінська категорія, яка визначається як цілісна сукупність взаємодіючих, 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 [7].

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» [58].

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) [32].

Найбільш поширеними механізмами державного управління, на думку В. Бакуменка є правові, організаційні та ресурсні (фінансовий, матеріально-технічний, кадровий, інформаційний) [4].

У своїх дослідженнях В. Омельчук зазначає, що механізм державного регулювання ринку доступного житла, його створення та функціонування повинні базуватись на певній системі принципів. При конструюванні означеного механізму, на думку автора, необхідно дотримуватись певних базових принципів: системність, неперервність, ефективність, гнучкість, адаптованість та масштабованість [93].

Механізми державного управління в залежності від засобів, які використовуються у конкретних механізмах, можуть бути: 1) політичними; 2) економічними; 3) соціальними; 4) організаційними; 5) правовими, а

також комплексними відповідно до основних сфер суспільної діяльності [32].

Згідно з характером факторів впливу виокремлюють: 1) політичні; 2) економічні; 3) соціальні; 4) організаційні; 5) правові механізми державного управління [7].

Згідно з провідними напрямками запровадження розрізняються механізми: 1) регулювання підприємницької діяльності; 2) регулювання грошово-кредитної сфери; 3) регулювання бюджетно-фінансової сфери; 4) регулювання інвестиційно-інноваційної діяльності тощо [7].

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) [178].

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).

Механізми державного регулювання, на нашу думку, тісно пов'язані з ринковими механізмами самоорганізації. Доводити недосконалість ринкових механізмів самоорганізації немає сенсу, оскільки з цього приводу висловлюється переважна більшість українських дослідників, що посилаються на історичний аналіз еволюції соціально-економічних практик. Зокрема, затяжна криза 30-х рр. XX ст. у США робить очевидним те, що «механізм ринкового саморегулювання не виконує покладених на нього функцій, не забезпечує автоматичний вихід з кризи, що й викликало потребу переходу до активного регулювання економіки» [68].

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» суб'єктів ринкових відносин і та ін. [53, 55, 65, 70].

Отже, сам ринок не може забезпечити, як вважає Д. Кейнс, економічної й соціальної стабільності, а тому держава зобов'язана відігравати активну роль у стабілізації економіки і пом'якшенні дії економічних спадів [7]. Іншими словами, «головною метою державного регулювання економіки є коректування поведінки господарюючих суб'єктів та результати роботи ринку» [7].

З одного боку, держава безпосередньо має взяти на себе те, на що не спроможний ринок, а саме:

– регулювання структурного соціально-економічного розвитку на основі індикативного планування;

– організацію власного виробництва або заохочення приватних виробників до виробництва таких товарів і послуг, до яких приватний товаровиробник не виявляє інтересу, але які потрібні суспільству [7];

– розробку науково обґрунтованої стратегії соціально-економічного розвитку територій та технологій ефективного упровадження «державних замовлень» з метою стабілізації цін тощо.

З другого боку, держава має включати адекватні механізми ринкових відносин, формування цивілізованих людських стосунків у ринковому суспільстві, подолання диспропорцій та асиметрій, що час від часу виникають за умов домінування ринкової самоорганізації.

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» [79]).

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 регулювання». Його сутністною 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 [32].

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.

Економічні механізми державного регулювання стосуються грошово-кредитної (регулювання облікової ставки процента; операції державних установ на ринку цінних паперів (емісія цінних паперів, торгівля ними і погашення) тощо) [7] та бюджетної політики (фінансування видатків із державного бюджету на розвиток і підтримку багатьох галузей виробництва та сфери послуг).

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) [50] 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 [178].

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

Ринок житла відповідно до процесів, які на ньому відбуваються можна структурувати за такими секторами: сектор розвитку (створення) об'єктів нерухомості; сектор управління (експлуатації) об'єктами нерухомості; сектор обороту прав на раніше створену нерухомість [2].

У результаті застосування названого підходу об'єктами державного регулювання є: учасники ринкового обміну – покупці і продавці; товар ринкового обміну; правила взаємодій покупців і продавців; ринкова інфраструктура, що дозволяє забезпечити якісне обслуговування учасників ринкових операцій з житлом.

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.

Забезпечення необхідного складу і рівня інфраструктури ринку для обслуговування покупців і продавців, причому, як з боку інституційних так і не інституційних учасників, включає, зокрема: введення обов'язкових процедур, як, наприклад, державна реєстрація ринкових угод з нерухомістю, оцінка житла і типів операцій з ним (націоналізація і примусовий викуп, майновий арбітраж); класифікація та регламентація професійної діяльності на ринку житла та подальше розділення областей обслуговування або можливу співпрацю між державними і недержавними структурами.

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.

На нашу думку, до базового комплексу механізмів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла належать такі механізми:

- нормативно-правовий;
- організаційно-правовий;
- судовий.

Виходимо з того, що саме ці механізми є головними щодо систем законодавчої, виконавчої і судової влад. Механізми державного регулювання досліджуваної сфери за суб'єктом управління визначені в табл. 1.3.

Таблиця 1.3

Механізми державного регулювання  
інфраструктури ринку житла за суб'єктом управління

Механізми державного регулювання	Функції механізму, що реалізуються державними та недержавними структурами
1	2
Нормативно-правові	<ul style="list-style-type: none"> <li>• розвиток нормативно-правової бази функціонування та розвитку ринку житла та його інфраструктури</li> <li>• аналітична діяльність та ініціювання нових законів</li> </ul>
Організаційно-правові	<ul style="list-style-type: none"> <li>• участь у підготовці та обговоренні нормативної бази щодо регулювання розвитку інфраструктури ринку житла шляхом ініціювання нових законів;</li> <li>• участь у розвитку інфраструктури ринку житла;</li> <li>• реєстрації прав на житлову нерухомість та угод з нею;</li> <li>• професійне обслуговування учасників ринкових операцій: ріелтерська і оціночна діяльність, консалтинг, проєктні роботи, аудит, менеджмент і маркетинг та ін.;</li> <li>• ліцензування та сертифікація професійної діяльності;</li> <li>• забезпечення відповідності з міжнародними стандартами професійної діяльності;</li> <li>• підвищення кваліфікації кадрів професійних учасників ринків нерухомості та управлінських послуг;</li> <li>• участь громадськості</li> </ul>
Судові	<ul style="list-style-type: none"> <li>• вирішення майнових спорів;</li> <li>• прийняття рішень про банкрутство і встановленні арбітражного управління;</li> <li>• розгляд апеляцій;</li> <li>• участь у прийнятті санкцій;</li> <li>• детермінування нових законів</li> </ul>

Джерело: Розробка автора

Дані таблиці характеризують участь законодавчих, виконавчих і судових органів влади відповідно до розподілу їх повноважень в рамках нормативно-правових та організаційно-правових та судових механізмів регулювання ринку житла.

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.

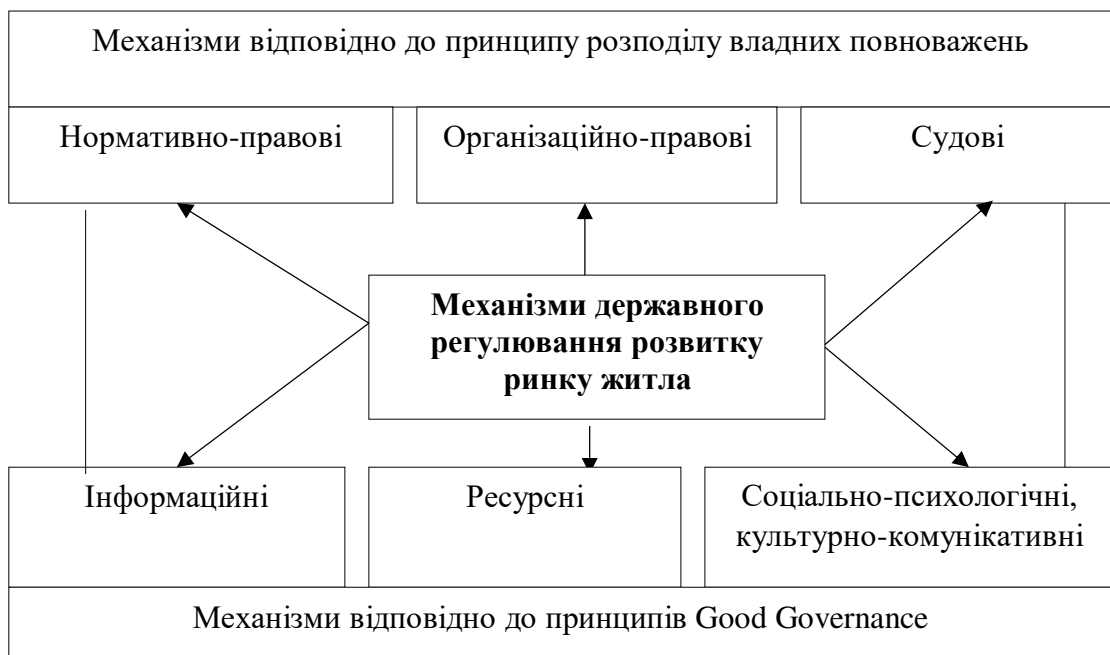


Рис. 1.3 Базовий комплекс механізмів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла (розроблено автором)

Тому до основних механізмів слід додати (рис. 1.3):

– 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;

– культурно-комунікативні та соціально-психологічні механізми, які з урахуванням соціальної спрямованості ринку житла забезпечують довіру в середовищі суб'єктів ринку.

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 напряду 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.

Насамперед відзначимо важливість ринків житла для економік держав.

Наприклад, фінансові кризи в Швеції, Іспанії, Фінляндії та Японії на початку 1990-х років були спровоковані проблемами, що виникли на ринках житла цих країн. Також у 2007 році через проблеми, що виникли на іпотечному ринку США, розгорнулася чотирирічна світова фінансово-економічна криза з послідовним спадом нерухомості та фінансових активів. Усі ці кризи були спричинені відсутністю або неналежним державним регулюванням ринку житла та його інфраструктури.

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» [224].

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

## **США**

Основними учасниками ринку нерухомості США є забудовники, покупці, продавці, ріелтори, 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 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.

Загальнообов'язкові правила користування MLS розробляють і впроваджують професійні організації ріелторів – Національна асоціація ріелторів США і Канадська асоціація нерухомості (Canadian Real Estate Association, CREA). Участь у MLS розглядається ріелторами в цих країнах як найважливіша складова комерційного успіху [208].

MLS як товарний знак запатентовано в CREA, яка є загальнонаціональною і через яку здійснюється 90 % продажів житлової нерухомості. Навіть місцеві асоціації ріелторів Канади працюють із загальнонаціональними базами даних на підставі ліцензій, наданих керівництвом CREA. На інтернет-сайті [realtor.ca](http://realtor.ca) членам асоціації надається оперативна інформація стосовно ринків комерційної та житлової нерухомості, продажу нерухомого майна в інших країнах, а інтернет-ресурс [icx.ca](http://icx.ca) присвячено виключно операціям з комерційною нерухомістю [190].

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.

Крім того, багато фахівців з нерухомості після отримання ліцензії вирішують стати членами Національної асоціації REALTOR®, місією якої є сприяння прибутковості та успіху своїх членів. Ці ліцензіати погоджуються дотримуватися суворого Кодексу етики та стандартів, а місцева асоціація REALTOR® несе відповідальність за дотримання членами вимог Кодексу.

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. Згідно з цими повноваженнями комісія з нерухомості виконує різні важливі функції, зокрема:

- повноваження видавати ліцензії та контролювати діяльність з нерухомим майном;
- встановлювати вимоги щодо збереження ліцензії на нерухомість, наприклад, продовження навчання;
- проводити розслідування ймовірних порушень законів і правил ліцензування юрисдикції на основі скарг, поданих громадськістю, або за власною ініціативою комісії з нерухомості;
- виконувати регулярні перевірки довірчих рахунків;

– забезпечувати дотримання законодавства про ліцензування та вживати дисциплінарних заходів проти ліцензіатів, які були визнані такими, що порушили, включно з позбавленням їх права займатися ліцензованою діяльністю з нерухомістю у відповідній юрисдикції.

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 [195].

Обмежувальне зонування та занадто строгі правила регулювання, а також зростання федеральної іпотечної ставки з 0,25 % до 2,5 % є суттєвими чинниками, що призводять до збільшення вартості будівництва та впливають на доступність житла для малозабезпечених [198].

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 на вирішення Комітету ринку оренди [222].

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.

Підвищення орендної плати значно пом'якшується процесом колективних переговорів. Можна домовитися про вищу орендну плату з організаціями орендарів після заселення та не слугувати порівняльною квартирою для оцінки корисної вартості, хоча ці спеціальні положення втрачають силу після 10 років експлуатації. Додаткові засоби захисту споживачів включають «безпеку володіння», яка дає орендарям право орендувати квартиру на визначений ними термін, за умови сплати орендної плати та дотримання добросусідства.

З огляду на те, що орендна плата є нижчою за ринкову, особливо в містах з високим попитом, і великими списками черги на житло, то у відповідь на це виник потужний чорний ринок оренди вживаного житла, який оцінюється в 128 мільйонів євро [193].

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 [205].

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 [187].

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 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 [205].

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) [223]. 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.

Нагляд означає, що FMI може перевіряти агента з нерухомості або ріелторську компанію та накладати штрафи на тих, хто не дотримується закону чи кодексу поведінки у сфері нерухомості в Швеції. Застосовуються два механізми покарань: попередження або скасування реєстрації агента з нерухомості [214].

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 ціни залишаються стабільними для підвищення доступності [225].

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.

Проект було розпочато у 2015 році та завершено у 2019 році. На сьогодні готується постійне рішення на основі цього експерименту, хоча попередні результати свідчать про те, що це хороший приклад співпраці між державним і приватним секторами у сфері блокчейну на ринку житла.

### **Австралія**

Ключовими гравцями на австралійському ринку нерухомості є забудовники, агенти з нерухомості, продавці, покупці, банки та іпотечні кредитори.

Згідно з федеральною системою державного управління Австралії, операції з нерухомістю регулюються законами кожного окремого штату чи території, що входять до Австралійського Союзу. Ці закони складаються з поєднання загального права та законодавства, яке дещо відрізняється між цими юрисдикціями, хоча всі вони базуються на принципах англійського права власності.

Розгляд житла як континууму розкриває низку політичних рішень для урядів усіх рівнів. Загалом, ролі австралійських урядів щодо житла такі:

– федеральний уряд несе відповідальність за національну політику щодо житла та бездомних, регулювання фінансового сектору та налаштування оподаткування, які мають певний вплив на доступність житла;

– уряди штатів і територій несуть відповідальність за політику землекористування, політику міського планування та розвитку, податки, пов'язані з житлом, законодавство та регулювання щодо оренди житла, кожне з яких впливає на доступність житла;

– органи місцевого самоврядування несуть здебільшого відповідальність за погодження будівництва, процес містобудування та забудови, а також запровадження місцевих податків та зборів.

Федеральний уряд не має спеціального органу, до повноважень якого належали б питання законодавчого регулювання житла, що є основним обов'язком урядів штатів і територій. Деякі експерти з питань житла стверджують, що це ускладнює формування житлової політики оскільки федеральні та державні ролі й обов'язки не чітко визначені та розподілені,

Уряд Австралії регулює житловий континуум різними способами у рамках двох основних підходів:

– підходу прямого втручання (субсидії, програми для тих, хто вперше купує житло, спеціальні програми для іноземних інвесторів);

– підходу непрямого втручання (розвиток інфраструктури, стандарти кредитування та оподаткування).

Уряд Австралії також впливає на ринок житла через регулювання сектору фінансових послуг, макропруденційне регулювання (комплекс заходів щодо зменшення системних фінансових ризиків і запобігання виникненню фінансових криз) та налаштування оподаткування, наприклад через:

– стандарти кредитування (наприклад, LVR – співвідношення позики та вартості) [213] і вимоги до обслуговування, встановлені Австралійським управлінням пруденційного регулювання (спрямованого на забезпечення банку від банкрутства), впливають на доступність кредиту для потенційних покупців житла;

– від'ємний капітал дозволяє інвестору компенсувати витрати, пов'язані з житлом, включаючи виплату відсотків за кредитом та інші витрати, проти свого валового доходу, якщо дохід, отриманий від інвестицій, перевищує ці витрати;

– знижка 50 % на податок на приріст капіталу (CGT) існує для австралійських фізичних осіб, які володіють активом протягом 12 місяців

або більше. Житлова нерухомість, яка є основним місцем проживання, повністю звільняється від оподаткування за умови відповідності вимогам та іншим критеріям оцінки.

Агенти з продажу нерухомості підпадають під дію суворого законодавства в кожній юрисдикції. Законодавство передбачає, що агент з продажу не має права на одержання комісійної винагороди або відшкодування будь-яких витрат, якщо він не дотримувався законодавства та не було укладено офіційну агентську угоду, яка відповідає вимогам законодавства. Існують значні зобов'язання щодо розкриття інформації та обмеження щодо того, що може робити агент під час роботи з депозитами та іншими довірчими коштами. Як правило, комісійні агенту нерухомості коливаються від 1,5 % до 4 %, залежно від характеру, типу та місцезнаходження нерухомості.

Агенти з нерухомості, продаючи житло повинні дотримуватися встановлених законів. Контроль за дотриманням законодавства забезпечують: Інститут нерухомості Австралії (REIA); АТО (Австралійська податкова служба) та Австралійська комісія з цінних паперів та інвестицій. Насправді галузь нерухомості жорстко регулюється.

REIA було засновано ще в 1923 році для:

- запровадження єдиного законодавства у сфері нерухомості Австралії;
- координації навчальних та освітніх закладів для фахівців з нерухомості;
- представлення інтересів сектору та обміну досвідом між членами в різних штатах.

Інститут нерухомості (REIA) допомагає в дослідженні та наданні обґрунтованих консультацій для федерального уряду, опозиції, професійних представників сектора нерухомості, ЗМІ та громадськості з низки питань, що впливають на ринок нерухомості [218].

Щоб стати агентом з нерухомості, необхідно відповідати таким критеріям:

1. Відповідати державним вимогам щодо віку та освіти (зазвичай мінімальний вік становить 18 років).
2. Закінчити відповідну школу з нерухомості або сертифікаційний курс.
3. Отримати щонайменше один рік досвіду роботи на повний робочий день у сфері нерухомості в якості представника агента, менеджера з нерухомості, представника з нерухомості або помічника агента з нерухомості, продажу та оренди.
4. Отримати необхідну страховку (страхування) для відповідного штату, яка захищає агентів від судових позовів, поданих проти них.
5. Подати заявку на отримання ліцензії агента з нерухомості. Слід зазначити, що заняття без ліцензії караються суворими штрафами або тюремним ув'язненням.

Дотримавши вищевикладені вимоги, можна знайти роботу агента з нерухомості та приєднатися до професійних організацій, таких як Національна асоціація нерухомості або Інститут нерухомості Австралії

Іпотечні кредитори відіграють важливу роль на австралійському ринку нерухомості, надаючи забудовникам фінансування. Також існують відносини між забудовниками та банками, причому багато банків мають значну частку в розвитку нерухомості [226].

Забудовники з відносно великими інвестиціями знаходяться в хорошій позиції для майбутньої корекції ринку житла.

Уряди штатів регулюють ринок нерухомості, а деякі нещодавно запровадили жорсткіші правила для кредиторів, що, ймовірно, сповільнить ринок житла найближчим часом. Нещодавні зміни, внесені урядом, мають на меті посилити конкуренцію між іпотечними кредиторами та зменшити ринковий ризик для них. Тим не менш, це може мати негативні наслідки, оскільки збільшує витрати позичальників і ускладнює отримання кредитів.

Це потенційно може спричинити підвищення процентних ставок банками, що ще більше сповільнить ціни на нерухомість у Мельбурні та Сідней.

Наскільки уряд вплинув на австралійський ринок нерухомості, можна побачити зі змін, внесених до певних правил іпотечних кредиторів. Банки збільшують рівень кредитування забудовників і рефінансування забудовників, і те, і інше є показником того, що потрібно щось робити. Уряд спростив для кредиторів надання іпотечних кредитів, найголовнішим з яких є зниження мінімального необхідного початкового внеску. Про це свідчить загальний обсяг кредитування кредиторів, який продовжує зростати з 2019 року [207].

Окрім зменшення початкових внесків, також були внесені зміни до правил кредитування в таких сферах, як торгова нерухомість та інвестиційна нерухомість, які, ймовірно, сприятимуть стимулюванню позик і підвищать ціни на нерухомість.

### **Великобританія**

Уряд Великобританії впливав на британський ринок такими способами:

– завдяки законодавству, яке допомогло дерегулювати 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.

– через систему оподаткування та пільг. Уряд надає пільги на житло, які перевіряються на забезпеченість, для людей із сімей з низьким рівнем доходу, які в основному використовуються для оренди житла.

– через державні субсидії, зокрема уряд може надавати субсидії на будівництво житла, щоб збільшити пропозицію житла в районах, де є високий попит. Збільшуючи пропозицію, вони сподіваються знизити ціни на будинки

– через відсоткові ставки – вони встановлюються Банком Англії, коли відсоткові ставки збільшуються, вони підвищують вартість іпотеки, а отже, мають зменшити попит на житло, хоча останніми роками цього не було.

– Для агентів з нерухомості немає вимог до ліцензування. Діяльність агентів з нерухомості регулюється ЕАА 1979 (Закон про агентів з нерухомості) [196].

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, агентів з нерухомості та відшкодування 2007 року [191].

Орган, який відповідає за дотримання ЕАА1979, називається Національною командою агентств з питань торгівлі нерухомістю та оренди (NTSELAT), і він перебрав цю функцію від Управління чесної торгівлі (OFT) у квітні 2014 року [211].

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 [217] 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 (табл. 1.4).

Наприклад, в Австрії агенти з нерухомості, зареєструвавшись у компетентних органах, повинні подати докази про професійне страхування цивільної відповідальності власників. Страхова компанія повинна повідомити компетентному органу про будь-які обставини, що призводять до припинення, відсутності або недостатнього страхування відповідальності.

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 даних.

Таблиця 1.4

Отримання кваліфікацій на ринку житла  
з урахуванням тривалості та змісту навчання

Назва країни	Країни з високим бар'єром доступу до професії (суворе регулювання тривалості та змісту навчання, стажування та кваліфікаційного іспиту)	Країни з середнім рівнем вимог до професійної кваліфікації	Країни із порівняно низькими бар'єрами вхідного характеру
1	2	3	4
Австрія	+		
Бельгія	+		
Данія	+		
Ірландія		+	
Ісландія		+	
Італія		+	
Кіпр	+		
Люксембург	+		
Словаччина	+		
Словенія	+		
Угорщина			+
Фінляндія			+
Франція	+		
Хорватія			+
Швеція		+	
Україна			

Джерело: розробка автора за [1]

Отже, як свідчать дані таблиці, більшість європейських держав мають суворе регулювання отримання кваліфікацій на ринку житла, що свідчить про важливість даного питання для розвитку цих держав.

Узагальнимо також інструменти державного регулювання розвитку ринку житла, які застосовуються в дослідженими у цьому підрозділі державах (табл. 1.5).

Таблиця 1.5

## Головні інструменти державного регулювання розвитку ринку житла

Держава інструменти	США	Швеція	Австралія	Великобританія
Інституційні	<ul style="list-style-type: none"> <li>Національна Асоціація Ріелторів США</li> <li>професійні організації та асоціації ріелторів, ліцензованих брокерів та агентів</li> <li>місцеві державні комісії з нерухомості</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Шведська спілка орендарів</li> <li>Інспекція агентів з нерухомості Швеції</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Інститут нерухомості Австралії (REIA)</li> <li>Австралійська комісія з цінних паперів та інвестицій</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Національна команда агентств з питань торгівлі нерухомістю та оренди</li> <li>Служба омбудсмена</li> <li>Служба вирішення споживчих спорів</li> </ul>
Нетипові інструменти	<ul style="list-style-type: none"> <li>Кодекс етики</li> <li>MLS (Multiple Listing Service) – база даних, яка об'єднує безліч приватних баз даних на основі угод (блокчейн)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>попередження або скасування реєстрації агента з нерухомості</li> <li>блокчейн на ринку житла</li> <li>постійні житлові субсидії малозабезпеченим</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>субсидії для тих, хто вперше купує житло</li> <li>спеціальні програми для іноземних інвесторів</li> <li>спрощені умови надання іпотечних кредитів</li> <li>макроруденційне регулювання</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>безпроцентна позика на суму до 25% вартості житла</li> <li>гербовий збір на дорогі об'єкти нерухомості</li> </ul>
Типові інструменти	Законодавство; урядові субсидії та програми; регульовані процентні ставки за житловими кредитами; зонування; будівельні норми; нагляд за дотриманням законів; контроль орендної плати; ліцензування та страхування учасників ринку			

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, ріелтори, 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.

## Висновки до розділу 1

Дослідження теоретичних і методологічних основ державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла дозволяє зробити такі висновки.

1. Необхідність втручання держави в економіку зумовлена проблемами, які ринковий механізм вирішити неспроможний або вирішує їх погано. Важливим є створення умов для ефективного функціонування самого ринкового механізму, усуненням негативних наслідків ринкових процесів. Виявлено, що на сучасному етапі розвитку ринку житла, як на національному так і регіональному рівнях, відсутня система, що дозволяла б органам публічної влади та населенню, іншим суб'єктам даного ринку, отримати об'єктивну інформацію про його стан у розрізі регіонів та міст, цінової ситуації на ринку житла, пропозиції та попиту на конкретні об'єкти, аналітичну інформацію про поточні та прогнозовані тенденції на ринку житла. Асиметричність інформації, її нерівномірний розподіл між покупцями і продавцями призводить до того, що учасники ринку можуть приймати неправильні рішення, неефективно використовувати ресурси, а прийняття раціонального рішення про придбання чи оренду житла пов'язане високими трансакційними затратами. Інформаційна закритість ринку житла 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.

2. За результатами дослідження 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; культурно-комунікативні та соціально-психологічні механізми, які з урахуванням соціальної спрямованості ринку житла забезпечують довіру в середовищі суб'єктів ринку.

3. Вивчення зарубіжного досвіду регулювання інфраструктури ринку житла свідчить про те, що кожен уряд використовує різноманітні методи регулювання залежно від таких факторів, як політична спрямованість уряду, рівень економічного та інституційного розвитку тощо. Основними учасниками ринку житла є забудовники, покупці, продавці, рієлтори, оцінювачі, фінансові установи, такі як банки та страхові компанії, тощо. У більшості розвинених країн створені та функціонують інформаційні бази даних, що є структурним елементом ринку житла. У більшості досліджених країн існує інтенсивне державне регулювання учасників інфраструктури ринку житла. Крім того, обов'язковою умовою входу на ринок є отримання посередниками на цьому ринку відповідної ліцензії. Також досвід багатьох країн свідчить про те, що обов'язковою умовою роботи посередників на ринку житла є їх страхування з метою уникнення різноманітних ризиків.

У Європі можна визначити три групи країн, що стосуються рівня регулювання посередників на ринку житла, з урахуванням тривалості та змісту навчання, як це передбачено національними нормативними рамками. Це країни:

- з високим бар'єром доступу до професії – мають досить суворе регулювання з точки зору тривалості та змісту навчання: відповідне навчання, стажування та кваліфікаційний іспит;

- з середнім рівнем вимог до професійної кваліфікації;

- із порівняно низькими бар'єрами вхідного характеру.

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

Таким чином, досвід зарубіжних країн щодо: страхування, ліцензування та підтвердження професійної кваліфікації посередників на ринку житла; страхування будівельних ризиків, застосування фінансових інструментів для придбання житла, застосування інформаційно-аналітичних систем з метою забезпечення відкритості інформації на ринку житла є важливим та перспективним для запровадження в Україні.

## РОЗДІЛ 2

### АНАЛІЗ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВИХ ЗАСАД ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

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

Реформа житлової сфери включає в себе низку складових, які задля реалізації поставленої мети мають відбуватися синхронно. Серед першочергових кроків влади повинні бути створені передумови для формування інфраструктури ринку житла, що включає в себе формування державних систем реєстрації прав, кадастрового обліку об'єктів нерухомості (включаючи земельні ділянки), формування ринкових інститутів оцінки та страхування нерухомості, розвитку ріелторських, нотаріальних та інших послуг.

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.

Загалом розвиток інфраструктури ринку житла протягом років незалежності відбувався досить повільними темпами. Зокрема постійно змінювалася система органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, що є одним із основоположних факторів розвитку всієї інфраструктури ринку житла.

На початковому етапі розвитку інфраструктури ринку житла у 1991 році право власності або право постійного користування землею посвідчувалось державними актами, що видавалися й реєструвалися сільськими, селищними, міськими, районними радами народних депутатів було закріплено у Земельному кодексі [38].

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» [120].

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 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-культурну 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» [128].

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.

Після внесення змін до Земельного кодексу України у 2001 році повноваження щодо ведення державного земельного кадастру, у тому числі й державної реєстрації земельних ділянок, належали центральному органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин (Земельний кодекс України).

Зважаючи на той факт, що протягом десятиліть питання державної реєстрації належало до різних відомств, відповідно нормативно-правова база постійно змінювалася, що негативно відображалось на становленні інфраструктури ринку житла. Так, функції з державної реєстрації земельних 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 [127], який потім реорганізували в Державне агентство земельних ресурсів України.

В лютому 2008 року почалася чергова реорганізація, а відповідні функції було покладено на Державний комітет України із земельних ресурсів [137]. Відповідно до постанови Уряду «Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади» створено Державне агентство земельних ресурсів України [132], а 2014 року шляхом реорганізації цього агентства створено Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру.

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.

Державна реєстрація права власності й «права користування (сервітуту) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами та їх окремими частинами, права власності на об'єкти незавершеного будівництва», а також обліку безхазяйного нерухомого майна, довірчого управління такого майна – такі реєстраційні дії здійснювалися реєстраторами бюро технічної інвентаризації [126].

У таблиці наведено еволюцію механізму державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Таблиця 2.1

Еволюція механізму державної реєстрації речових прав  
на нерухоме майно та їх обтяжень

Зміст прав	Реєстрація	Держатель реєстру
1	2	3
<b>991-2013 рр.</b>		
• речові права на земельні ділянки та їх окремі обтяження	Державний реєстр земель у складі Державного земельного кадастру	Державне агентство земельних ресурсів
• права на будинки, споруди, квартири й об'єкти незавершеного будівництва	БТІ (інформація містилась у Державному реєстрі прав власності на нерухоме майно)	Міністерство юстиції України
• обтяження нерухомого майна, у тому числі земель, будинків, споруд, квартир іпотекою	Державний реєстр іпотек	Міністерство юстиції України
• права власності й права користування (сервіту) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами та їх окремими частинами; • права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також обліку безхазяйного нерухомого майна, довірчого управління такого майна	БТІ	

Продовження табл. 2.1

1	2	3
<b>3 2013 року</b>		
<p>1) право власності; 2) речові права, похідні від права власності:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• право користування (сервітут);</li> <li>• право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);</li> <li>• право забудови земельної ділянки (суперфіцій);</li> <li>• право господарського відання;</li> </ul>	<p>Державний реєстр речових прав на нерухоме майно</p>	<p>Міністерство юстиції України</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• право оперативного управління;</li> <li>• право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки;</li> <li>• 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;</li> <li>• іпотека;</li> <li>• право довірчої власності;</li> <li>• інші речові права відповідно до закону;</li> </ul> <p>3) право власності на об'єкт незавершеного будівництва;</p>	<p>Державний реєстр речових прав на нерухоме майно</p>	<p>Міністерство юстиції України</p>

Продовження табл. 2.1

1	2	3
4) заборона відчуження та арешт нерухомого майна, податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження		

Джерело: розробка автора

Як видно з таблиці, до 2013 року така занадто складна система реєстрації прав власності та інших речових прав на нерухоме майно гостро потребувала реформування в частині оптимізації та відкритості.

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.

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 [120]:

«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 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 [132].

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 частині забезпечення прийняття та видачі документів у сфері державної реєстрації прав)» [120].

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

На виконання вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Кабінетом Міністрів України у 2015 році прийнято постанову «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (набула чинності 01 січня 2016 року), якою визначається порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та порядок доступу до такого реєстру.

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.

Для посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, судів, органів Національної поліції, органів прокуратури, органів Служби безпеки України, Національного банку України, Національного антикорупційного бюро України, Національного агентства з питань запобігання корупції, адвокатів, нотаріусів інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, надається за суб'єктом права чи за об'єктом нерухомого майна в електронній формі шляхом безпосереднього

доступу до цього реєстру, за умови ідентифікації відповідної посадової особи за допомогою електронного цифрового підпису.

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 25 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.

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.vot – 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 [81].

Проте, спрощення процедур державної реєстрації має і зворотний бік – у країні значно збільшилася кількість шахрайств із нерухомістю та корпоративними правами шляхом використання підроблених документів, зокрема, судових рішень. Особливо активізувалися шахраї після відкриття електронного Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, доступ до якого дозволяє змінити власника квартири буквально за лічені хвилини. У першу чергу страждають власники нерухомості внесеної до Держреєстру речових прав на нерухоме майно (первинне чи вторинне), придбане починаючи з 2012 року з появою електронного реєстру. До появи такого реєстру для внесення змін в статус власності щодо того чи іншого об'єкта нерухомого майна доводилося звертатись до територіальних підрозділів реєстраційної служби, подавати відповідний договір купівлі-продажу і

цілий пакет документів. На сьогодні функція внесення змін до реєстру майна передана нотаріусам. І будь-який нотаріус, зайшовши під своїм логіном і паролем в систему єдиного реєстру, може «одним кліком» змінити власника майна. Деякі з них через незнання або в силу інших міркувань (наприклад, змови з шахраями) вживають заходів, що спрямовані на проведення незаконної перереєстрації речових прав. Також зафіксовані випадки втручання в роботу реєстру під логіном і паролем нотаріуса, але без його відома [185].

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 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) [144].

При цьому варто звернути увагу, що заволодіння правом на майно вчиняється, як в більшості випадків, при укладені 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 рієлтори, 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 [181].

Ринок рієлторських послуг в Україні зародився фактично на початку 90-х років минулого століття, коли громадянам здебільшого потрібна була допомога у приватизації квартир та їх подальшому відчуженні. З розвитком економіки та вимогами того часу почав розвиватися ринок рієлторських послуг. Житло відповідно до Цивільного кодексу України виступало одним із видів нерухомого майна, а отже житло можна було не лише приватизувати та відчужувати, але й передавати у найм (оренду), тимчасове користування за встановленою ринком платою. Зміст рієлторських послуг розширювався, а діяльність рієлторів залежала від учасників ринку житла.

На теперішній час рієлторська діяльність на ринку нерухомості *не підлягає обов'язковій сертифікації, не ліцензується та не патентується, у зв'язку з цим є мало контрольованою з боку держави як за умовами, так і за наслідками її здійснення.*

Споживачі рієлторських послуг не захищені від використання шахрайських схем та отримання некваліфікованих послуг, що у свою чергу негативно позначається на рівні захисту прав споживачів рієлторських 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. Своєю діяльністю 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 [168].

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 [164].

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.

Члени АФНУ проходять сертифікацію відповідно до Положення про сертифікацію ріелторів [108].

Сертифікат, який підтверджує кваліфікацію підписується Головою Держмайна України та Президентом АФНУ.

Основними своїми завданнями Асоціація вбачає створення економічних та правових механізмів формування цивілізованого ринку нерухомості в 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 [149], а також реєстр «Ріелтори в Україні», які є членами Асоціації [155].

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 [170].

Основні цілі Спілки фахівців з нерухомого майна України:

- «усебічне сприяння розвитку ринку нерухомості;
- підвищення професійного рівня учасників ринку нерухомості України.

Для досягнення зазначених цілей Спілка фахівців з нерухомого майна України виконує наступні програми та задачі:

- створення та активна робота регіональних осередків по всій території України;
- проведення аналітичних досліджень ринку нерухомості;
- впровадження у діяльність агентств/агентів новітніх інформаційних технологій в галузі нерухомості – WebWizard CRM;
- сприяння розвитку діючого законодавства;
- розвиток співпраці та розробка спільних програм з непрямыми операторами ринку нерухомості;
- співпраця з міжнародними професійними громадськими організаціями;
- реалізація програм щодо професійного навчання та сертифікації учасників ринку нерухомості України» [76].

На сайті Спілки є Реєстр членів СФНУ [149], а також Реєстр членів СФНУ сертифікованих Державним фондом майна України. Спілка налічує 481 членів, сертифікованих Фондом Держмайна України.



Рис. 2.1 Чисельність ріелторів у громадських об'єднаннях України  
Джерело: розробка автора за [162]

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. Саморегульвні організації оцінювачів є юридичними особами, які діють на засадах самоврядування і діяльність яких не має на меті отримання прибутку» [134].

Перша професійна громадська організація оцінювачів це Українське товариство оцінювачів (УТО) засноване в 1994 році. До його складу входять 980 членів (оцінювачів нерухомості та бізнесу) з усіх регіонів країни. УТО проводить професійну підготовку спеціалістів, а також є членом провідних міжнародних організацій у сфері оцінки – Європейської групи асоціацій оцінювачів (TEGOVA) та Міжнародної Ради зі стандартів оцінки (IVSC) [141].

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 саморегульвними 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).

Всеукраїнська Асоціація Фахівців Оцінки має 19 обласних осередків, а також 2 осередки в м. Києві і в Республіці Крим [14].

За інформацією з сайту Фонду Державного майна діє 6 саморегулювальних організацій у сфері оцінки. Крім двох зазначених вище на ринку оцінки діють: Громадська організація «Всеукраїнська громадська організація «Союз експертів України» (СЕУ); Всеукраїнська громадська організація «Всеукраїнська спілка експертів оцінювачів» (ВСЕО); Громадська організація «Всеукраїнська спілка оцінювачів» (ВСОУ).

Громадська організація «Всеукраїнська спілка оцінювачів землі» (СОЗ) [158].

Діяльність саморегулювальних організацій є регульованою Фондом державного майна і покликана, у першу чергу, захищати права і законні інтереси своїх членів, бути корисними для своїх 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.

Станом на 31.12.2021 в Україні зареєстровано 13306 оцінювачів та 2607 суб'єктів оціночної діяльності, які мали діючий сертифікат суб'єкта оціночної діяльності. Упродовж звітнього періоду на ринку оцінки державного майна, за даними АПС «Рецензент», працювали 1320 суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання, які надали Фонду та органам місцевого самоврядування послуги з оцінки державного та комунального майна (50,63 % всіх суб'єктів господарювання, які мали чинний сертифікат суб'єкта оціночної діяльності).

Порівняно з 2020 роком (906) цей показник збільшився на 45,70 %. До речі відповідно до наказу Фонду від 25 червня 2021 року № 1097 «Про

введення в експлуатацію Єдиної бази даних звітів про оцінку з модулем електронного визначення оціночної вартості, сервісом послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості» за підтримки Агентства США з міжнародного розвитку (USAID) 29 червня 2021 року введено в експлуатацію безкоштовний сервіс автоматичної оцінки нерухомості, призначений для визначення оціночної або ринкової вартості об'єкта нерухомості, необхідної для розрахунку доходу платника податку – фізичної особи від продажу або обміну нерухомості, а також доходу, отриманого в результаті прийняття майна у спадщину чи дарунок [37].

Незважаючи на те, що Національна комісія, що здійснювала регулювання у сфері ринків фінансових послуг (далі – Нацкомфінпослуг) затвердила у 2008 році Положення, яким встановлювався порядок і умови делегування повноважень саморегульвним 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 саморегульвних організацій фінансових установ, наразі, в Україні не зареєстровано жодної саморегульвної організації страховиків [124].

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) [47]. Таким чином страхові послуги повністю регулюються Національними банком України.

У ході створення житлових об'єктів (первинний ринок житла) – між інвесторами, забудовниками (девелоперами) та користувачами житлом відбуваються взаємовідносини, які потребують державного регулювання, як

ми зазначали у пункті 1.1 даного дослідження. Тут необхідно більш детально зупинитися на ототожненні термінів забудовника та девелопера, оскільки девелоперська діяльність на сьогодні є малодослідженою. Її поява пов'язана з процесами трансформації та вдосконалення способів і методів організації підприємницької діяльності у будівельній галузі під час якої відбувалось найбільш ефективно та якісне використання земельних ділянок, будівель та споруд з метою отримання максимального прибутку.

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 відчували на собі зміни, та залишились без постачальників і споживачів, мали самотійно вирішувати проблему свого виживання на ринку, займаючись пошуком найбільш вигідних об'єктів та їх реалізацією, залученням 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'являться 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 окупувались. 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 Україна» (1997 р.) та інші [157].

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.

У перекладі із англійської мови «Real estate development» означає «розвиток нерухомості», сутність якого полягає в перетворенні (розвитку) об'єктів житлової і нежитлової нерухомості, земельних ділянок тощо з метою збільшення їх цінності. Якщо говорити за сферу будівництва то таке перетворення об'єктів нерухомості відбувається шляхом нового будівництва, реконструкції, розширення, модернізації, технічного переоснащення, капітального ремонту тощо. При цьому поняття «девелопмент» є набагато ширшим за будь-який із зазначених видів будівництва. Тобто девелопмент включає увесь інвестиційно-будівельний цикл: процес зведення об'єкту, дослідження ринку, маркетингове супроводження проєкту, розробку, аналіз і впровадження ідеї розвитку об'єкту нерухомості, а також організацію проєктування, вибір джерел фінансування, управління проєктом і реалізація його.

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. Поліщук деволопмент розглядає як: «професійну діяльність на ринку нерухомості, що пов'язана з організацією інвестиційного проєкту розвитку об'єктів нерухомості (розробка ідеї та концепції проєкту, підбір команди учасників проєкту, дослідження ринку, проєктування, фінансування, будівництво, маркетинг, управління та реалізація результатів) з метою підвищення і/або надання їм нової споживчої вартості [105].

О. Рашковський розглядає деволопмент як «професійну діяльність на ринку нерухомості, що пов'язана з організацією інвестиційного проєкту розвитку об'єктів нерухомості (розробка ідеї та концепції проєкту, підбір команди учасників проєкту, дослідження ринку, проєктування, фінансування, будівництво, маркетинг, управління та реалізація результатів) з метою підвищення і/або надання їм нової споживчої вартості» [146].

Т. Кіщенко, Л. Гусарова, Н. Боліла визначають деволопмент «своєрідною комплексною діяльністю у сферах інвестування, будівництва та нерухомості яка починається ще з передпроєктної стадії та стадії проєктування, охоплює безпосередньо будівництво і, крім того, передбачає контроль за експлуатацією після реалізації об'єкта» [41].

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.

Крім того, слушно наголошує Я. Бляхарський про відсутність законодавчого регулювання девелоперської діяльності, що, в свою чергу, призводить до невизначеності правовідносин в окресленій сфері. Вибір суб'єктами господарювання, що здійснюють девелоперську діяльність, основного та додаткових видів економічної діяльності відповідно до Національного класифікатора України «Класифікація видів економічної діяльності ДК 009:2010» (КВЕД) є дискусійним [6].

Варто наголосити, що робота Я. Бляхарського є першим комплексним дослідженням в якому обґрунтовано нові та доопрацьовано раніше відомі положення щодо вдосконалення господарсько-правового регулювання. Автором уперше обґрунтовано багатозначність змісту категорії «девелопмент нерухомості», яка має свій вияв у трьох самостійних розуміннях: 1) як вид підприємницької діяльності (девелоперська діяльність); 2) як матеріально-технічне якісне перетворення нерухомості; 3) як управлінський процес [6].

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

- 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. Суперечності нормативно-правового регулювання розвитку інфраструктури ринку житла**

Функціонування ринку житла без наявності суб'єктів оцінювання та страхування нерухомості, а також ріелторських послуг неможливе. Завдяки таким інфраструктурним суб'єктам на ринку житла зменшуються ризики і витрати щодо інвестування в операції на ринку житла, а також забезпечується оперативність під час здійснення різних операцій на ринку житла, зменшення витрат суб'єктів ринку завдяки оцінюванню, аналітиці та страхуванню тощо. Однак тривалий час, протягом незалежності Української держави, спроби влади врегулювати на законодавчому рівні питання регулювання діяльності інфраструктурних суб'єктів ринку житла були недостатніми, що стало передумовою діяльності так званих «чорних ріелторів» та монополізації ринку оцінки майнових прав і надання ріелторських послуг. Так, необхідним є насамперед удосконалення нормативно-правового регулювання розвитку інфраструктури ринку житла.

Питання щодо становлення інститутів оцінки майна, страхування, ріелторських послуг та формування інститутів кредитування досліджувалися такими науковцями, як В. Омельчук [94], Н. Лебідь [54], К. Мамонов [59], Н. Шкільова [181] та іншими. Проте потребує теоретико-методологічного розвитку питання нормативно-правового регулювання інфраструктури ринку житла, зокрема в частині виконання функцій держави

та створення законодавчих передумов для запровадження конкуренції на ринку житла.

Серед основних проблемних питань функціонування ринку житла є недостатня розвиненість нормативно-правової бази регулювання діяльності професійних учасників цього ринку: суб'єктів страхової та оціночної діяльності, ріелторів (брокерів), девелоперів. Завдання нормативно-правового регулювання інфраструктури ринку житла полягає у створенні законодавчих правил гри на цьому ринку.

На сьогодні актуальним залишається нормативно-правове врегулювання такого обов'язкового елементу сучасного ринку житла та його інфраструктури, як інститут оцінки майна. Оцінка майна, майнових прав відбувається відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та визначає, «що це процес визначення їхньої вартості на дату оцінки за встановленою процедурою і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності [134]. Професійна оціночна діяльність – це діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості майна».

Суб'єктами оціночної діяльності є:

– «суб'єкти господарювання – це зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їхньої організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності;

– органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним майном і

(або) майном, що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі».

У випадку приватизації та іншого відчуження проведення оцінювання майна є обов'язковим стосовно оренди, обміну, страхування державного майна, майна, що перебуває в комунальній власності, повернення цього майна на підставі рішення суду, а також з метою оподаткування майна згідно із законом.

Для вирішення питання підвищення ефективності роботи оцінювачів на ринку житла, надзвичайно важливим та необхідним є розроблення і впровадженню в практику їхньої діяльності сучасних, економічно обґрунтованих методик оцінювання вартості земельних ділянок, нових створюваних об'єктів нерухомості для цілей кредитування, об'єктів купівлі-продажу на вторинному ринку житла тощо [181]. Використання сучасних ринкових методів оцінки максимально забезпечить вигідність у розпорядженні нерухомим майном у разі його продажу [92].

Крім того, за останні роки неодноразово з боку експертного середовища висловлювалися пропозиції щодо удосконалення окремих положень закону. Відповідно до статті 5 Положення про Фонд державного майна України, до повноважень Фонду належать зокрема здійснення у сфері оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності:

- державне регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності;
- організація професійної підготовки оцінювачів, затверджує вимоги до керівників суб'єктів оціночної діяльності та оцінювачів, що працюють у їх складі;
- затвердження складу та порядку роботи екзаменаційних комісій з професійної підготовки оцінювачів, організація їх роботи, затвердження програми навчання та складання іспитів тощо [142].

Останнім часом висловлюється значна кількість аргументів щодо законодавчих змін ринку оцінки, щоб відповідати реаліям і потребам часу.

Прошло більше 20 років з дня прийняття чинного закону і ситуація у сфері оцінки суттєво змінилася, як через зміну умов на ринку, так і технологічно. Національні стандарти оцінки (НСО), які наразі є обов'язковими в Україні не зазнали суттєвих змін з часу їх прийняття та затвердження ще у 2002–2007 роках. Протягом багатьох років представники більшості саморегулювальних організацій з оцінки відстоюють впровадження в Україні Міжнародних стандартів оцінки (МСО), які рекомендовані провідними міжнародними організаціями. Адже МСО оновлюються щороку або кожні два роки, що робить їх актуальними, а важливо те, що відповідно до міжнародних стандартів, національний ринок оцінки працюватиме за світовими стандартами, що суттєво підвищить довіру іноземних інвесторів.

Крім того, довгий час в Україні існує так звана «фракційна оцінка», яка передбачає окреме оцінювання земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна. Така норма існує у небагатьох країнах світу і Україна – одна з них. Натомість, як свідчить світова практика, оцінка вартості нерухомості включає як земельні ділянки, так і все, що нерозривно з нею зв'язано (невід'ємні поліпшення). У нашій державі для оцінювання нерухомості потрібно проводити дві окремі оцінки для земельної ділянки та її поліпшення (у нашому випадку житлового об'єкта, що на ній знаходиться) Це звичайно здорожчує та ускладнює процедуру оцінки для учасників ринку. На це звертають увагу й експерти Міжнародної Ради зі стандартів оцінки проте фракційна оцінка в Україні й досі діє в інтересах окремих осіб на противагу інтересам ринку.

Якщо говорити про регулювання у сфері оцінки в нашій країні, то воно є подвійним. Адже регулювання оцінки землі здійснює Держгеокадастр, з початку виникнення ринкових відносин в країні всі інші види оцінки майна, а відповідно і регулювання оціночної

діяльності, здійснюються Фондом державного майна України, що на думку фахівців є надмірною нормою та зайвий раз зарегулює ринок [182].

Цю ситуацію покликано змінити запропоновані законопроекти: проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 17.05.2022 № 7386, розроблений Фондом держмайна і народними депутатами, та альтернативний проект Закону «Про внесення змін до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 01.06.2022 № 7386-1 підготовлений народними депутатами.

Якщо перший законопроект обговорювався з експертним середовищем з ініціаторами та розробниками проекту Закону, обговорюючи його та дискутуючи, досягаючи компромісів, то щодо альтернативного законопроекту не проводилось жодних громадських обговорень. Крім того, текст альтернативного проекту більше як на 80 % повторює текст проекту № 3786. А те, що є новелою, взагалі містить проблемні та конверсійні норми, що у свою чергу викликає занепокоєння у професійної спільноти оцінювачів. Зокрема статтею 18 цього законопроекту визначається, що органом державної влади, що здійснює державне регулювання професійної оціночної діяльності в Україні, є центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної фінансової, бюджетної та боргової політики (Мінфін України). Мінфін має бути і держателем Державного реєстру оцінювачів, Державного реєстру звітів про оцінку державного та комунального майна та рецензій та Єдиної бази даних звітів про оцінку. Водночас Мінфін України не має ніякого відношення до сфери оцінки у силу своїх повноважень та практика його діяльності не перетиналася з сферою оцінки. Розробники запропонували повноваження Фонду майна України, як чинного регулятора у сфері оцінки передати до Мінфіну без обґрунтування причин.

Щодо професійної підготовки, то автори альтернативного законопроекту пропонують передати процес професійної підготовки закладам вищої освіти. Хоча, як свідчить світовий досвід то саморегулівні організації через свої центри здійснюють професійну підготовку фахівців. Крім того вони є важливою ланкою для роботи ринку оцінки без надмірного втручання держави, що забезпечує баланс інтересів між регулятором та учасниками ринку. Проте автори альтернативного законопроекту, через скасування обов'язковості участі оцінювачів в СРО, усувають такі організації від регулювання професійної діяльності, що сприятиме зниженню статусного рівня СРО та може призвести і до їх зникнення. Альтернативний законопроект містить ризики щодо розвитку ринку оцінки.

Викликає занепокоєння, що в редакції проекту Закону «Про внесення змін до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 17.05.2022 № 7386 на Фонд державного майна України покладаються обов'язки, які передбачають його в одній особі і державним регулятором оціночних послуг, і замовником оцінки, і розпорядником оцінюваного майна, і уповноваженим органом з питань державного нагляду та контролю за суб'єктами оціночної діяльності (який може застосовувати до суб'єктів господарювання відповідні санкції у вигляді припису, розпорядження або іншого розпорядчого документу, а також виступати ініціатором процесу призупинення надання послуг окремими суб'єктами господарювання). Таким чином, і надалі зберігається монополія щодо здійснення оціночної діяльності в особі Фонду держмайна [74].

На нашу думку, необхідно доопрацювати зазначений законопроект із залученням широкого кола громадськості, суб'єктів ринку з оціночної діяльності для створення прозорої системи оцінки майна та усунути передумови для створення монопольного становища на ринку.

Фактично Фонд державного майна України станом на сьогодні є монополістом та не створює законодавчих правил гри, які відповідатимуть

європейським стандартам та умовам конкурентного ринку, не лише у сфері оцінки майна, а й регулювання ріелторських послуг.

В Україні відсутнє правове регулювання діяльності агентств з нерухомості, що унеможлиблює проведення достатньо ефективної державної політики в сфері національного ринку житла. Діяльність ріелторів у нашій державі законодавчо не врегульована. Станом на сьогодні відсутній окремий спеціальний закон, який регулює їх діяльність. До їх діяльності застосовують загальні положення про послуги, які визначено Цивільним кодексом України, а також окремі види агентських договорів, які регламентує Господарський кодекс.

Варто зазначити, що поняття «ріелтор» до прийняття Податкового кодексу зустрічалося тільки в Законі України «Про податок на додану вартість». Зокрема ріелторами називалися агенти, посередники чи інші учасники ринку нерухомого майна (нерухомості). Через чітку невизначеність у законодавстві поняття ріелтора та ріелторської діяльності регулювання з боку держави таких суб'єктів ринку житла було досить складно, що створило передумови для непрозорого функціонування інфраструктурних суб'єктів ринку [135].

Відсутність належного законодавчого регулювання ріелторської діяльності, як окремого виду господарської діяльності, щодо надання послуг, пов'язаних з вчиненням правочинів з нерухомістю, призводить до того, що досить часто ріелторською діяльністю займаються так звані «сірі» ріелтори. Такі ріелтори діють напівлегально, що негативно відображається в першу чергу на рівні захисту прав та законних інтересів споживачів ріелторських послуг.

Починаючи з 1990-х років у Верховній Раді України було кілька разів розглянуто законопроекти про ріелторів та їх діяльність, однак так і не були підтримані більшістю народних депутатів, зокрема це стосується таких проєктів законів:

– «Про ріелторську діяльність» (реєстр. від 29.06.1999 № 3405) – відхилено;

– «Про здійснення операцій з нерухомим майном» (реєстр. від 25.10.1999 № 4130) – відхилено;

– «Про ріелторську діяльність» (реєстр. від 27.04.2007 № 3499) – не підтримано у першому читанні.

Серед перших кроків влади врегулювати на законодавчому рівні діяльність ріелторів в Україні був Указ Президента України від 27.06.1999 р. № 733/99 «Про ріелторську діяльність», яким було визначено, що ріелторська діяльність – підприємницька діяльність, пов'язана із здійсненням операцій з нерухомим майном [139].

Також цим Указом передбачалося створення Ріелторської палати України як незалежного органу, що функціонує на засадах самоврядування і члени якої мають обиратись вищим органом єдиної професійної організації ріелторів України. Через відхилення парламентом відповідного президентського законопроекту, спрямованого на виконання зазначеного Указу, ріелторська діяльність не була врегульована на законодавчому рівні [136].

Фактично аналогічний законопроект «Про здійснення операцій з нерухомим майном» (реєстр. від 25.10.1999 № 4130) був поданий до Верховної Ради України в 1999 р. народним депутатом С. Ківаловим, але майже через рік після реєстрації 19 жовтня 2000 р. його також було відхилено, зокрема через обмеження самоврядних прав громадських організацій ріелторів і фактичного їх підпорядкування єдиній професійній організації агентів з нерухомого майна (ріелторів).

Серед зареєстрованих у законодавчому органі законів був проект «Про ріелторську діяльність» (реєстр. від 27.04.2007 № 3499), розроблений народним депутатом І. Прасоловим. Цей проект підтримала Асоціація фахівців з нерухомості України (АФНУ), однак під час голосування у Верховній Раді не вистачило 6 голосів «за» для прийняття закону.

Застосування слова іншомовного походження («ріелтор») вважалось недоцільним в українському законодавстві, що було однією з причин не прийняття спеціального закону у сфері ріелторської діяльності.

Склалася ситуація, що на сьогодні відсутнє будь-яке законодавче регулювання ріелторської/брокерської діяльності. Оскільки відсутні законодавчі правила гри у цій сфері, які б встановлювали загальні правила діяльності та відповідальності за порушення законодавства в сучасних умовах це призвело до абсолютної недовіри до представників сфери ріелторської діяльності, появи так званих «сірих ріелторів», діяльність яких оцінюється як шахрайство.

До питання врегулювання на законодавчому рівні діяльність ріелторів повернулися більше як через 10 років. У травні 2019 р. на виконання доручення Першого віце-прем'єр-міністра України – Міністра економічного розвитку і торгівлі України С. Кубіва Фондом державного майна, спільно з громадськими організаціями у сфері нерухомості (ріелторів) та органами державної влади представлено розроблений законопроект та подано його на погодження до заінтересованих центральних органів виконавчої влади згідно з регламентними вимогами проходження погодження законопроекту.

Задля досягнення очікувань суспільства та всіх учасників ринку житла новий законопроект визначає нові концептуальні засади та передбачає:

«1) Національна Асоціація Ріелторів США термін «ріелтор» зареєструвала як торгову марку, яка їй належить, тому у вітчизняному законодавстві не може бути застосований цей термін та всі похідні від нього слова та словосполучення. Зважаючи на це розробниками законопроекту прийнято рішення про зміну назви – проект Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості»;

2) встановлення простих законодавчих правил провадження брокерської діяльності у сфері нерухомості;

3) визначення прав учасників ринку нерухомості, їх прав, обов'язків та відповідальності за дотримання закріплених правил;

4) встановлення необхідності систематично підтримувати рівень кваліфікації брокерами з нерухомості та агентами з нерухомості;

5) розмежування державного та громадського регулювання брокерської діяльності в сфері нерухомості;

6) контроль з боку держави за дотриманням суб'єктами брокерської діяльності та брокерами з нерухомості законодавства з питань брокерської діяльності в сфері нерухомості» [116].

Відповідно до положень цього законопроекту, на Фонд державного майна України покладається регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості шляхом забезпечення єдиної законодавчої бази, яка визначатиме загальні правила здійснення брокерської діяльності в сфері нерухомості та анулюванні дозвільних документів у разі порушення суб'єктами брокерської діяльності або брокерами з нерухомості зазначеного законодавства. Крім того згідно з положеннями законопроекту передбачається, що професійна підготовка агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості та підтвердження кваліфікації брокера з нерухомості здійснюється тільки тими навчальними центрами, які уклали угоди про співробітництво з Фондом державного майна України. Фондом державного майна України затверджується Порядок укладання угод про співробітництво навчальних центрів з Фондом. Таким чином, зберігається монополія Фонду державного майна у регулюванні брокерської діяльності аналогічно регулюванню оціночної діяльності.

Проте, проєкт Закону від 31.07.2019 та доопрацьовані проєкти цього ж законопроекту від 21.07.2020 та 31.11.2020 не отримали погодження від Державної регуляторної служби (далі – ДРС). Без позитивного висновку Державної регуляторної служби проєкт Закону не може потрапити до ВРУ. Крім того, занепокоєння у професійній спільноті викликають положення

проекту Закону щодо планів стягування плати за складання кваліфікаційного іспиту (на базі ФДМУ) у розмірі трьох прожиткових мінімумів, встановлених для працездатних осіб на 1 січня календарного року. Іспит треба буде скласти кожні три роки; а також те, що Кодекс етики та стандарти практики брокера з нерухомості розробляються із залученням саморегулювальних організацій та затверджуються ФДМУ та інші.

Спробою заповнити наявну прогалину є проект Закону «Про ріелторську діяльність в Україні» від 09.06.2020 року, № 3618, який після його реєстрації та оприлюднення викликав шквал критики. Адже положення законопроекту носять дискусійний характер, а подекуди суперечать чинній нормативно-правовій базі. Варто звернути увагу на порушення ст. 41 Конституції України та норм цивільного законодавства прав власника на вільне володіння, користування та розпорядження своїм майном. Положення статті 34 законопроекту створюють необґрунтовані перешкоди для одержувачів адміністративних, судових чи інших послуг. Створення Національної федерації фахівців у сфері ріелтерської діяльності, Ради суспільного нагляду у сфері ріелтерської діяльності та Кваліфікаційно-сертифікаційної комісії Національної федерації фахівців у сфері ріелтерської діяльності, передбачає наділення їх широким колом повноважень.

До таких повноважень, серед іншого, належить контроль за здійсненням ріелтерської діяльності, дотриманням законодавства про рекламу та встановлення відповідальності за порушення законодавства про ріелтерську діяльність. Хоча основним законодавчим актом, яким встановлено єдиний підхід до здійснення контролю за діяльністю суб'єктів господарювання, правові та організаційні засади, основні принципи і порядок здійснення державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності, повноваження органів державного нагляду (контролю), їх посадових осіб і права, обов'язки та відповідальність суб'єктів господарювання під час здійснення контролю, є Закон України «Про основні засади державного

нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності». Крім того, на думку професійної спільноти це є втручанням у роботу конкурентного ринку і, які бажають працювати в умовах конкуренції.

Варто звернути увагу і на корупційні ризики у зв'язку зі створенням, володінням та адмініструванням Єдиної інформаційної бази та збільшенням грошових та часових витрат на отримання дозвільних документів суб'єктами ріелторської діяльності (сертифікату суб'єкта ріелторської діяльності, кваліфікаційного свідоцтва брокера, кваліфікаційного свідоцтва фахівця у сфері ріелтерської діяльності) тощо [138].

У 2018 році Аналітичний центр DOM.RIA запустив опитування серед покупців нерухомості і самих ріелторів щодо того чи потрібний контроль цієї сфери та хто повинен контролювати. Серед покупців, 88,2 % респондентів підтвердили необхідність регулювання ріелторської діяльності, більшість ріелторів також проголосували «за» – 77,22 %. Проти того, щоб ріелторська діяльність контролювалася на рівні держави висловилися 11,8 % покупців і 22,78 % ріелторів [154].

Найпопулярніші обґрунтування українців, які висловилися проти це подорожчання послуг. У свою чергу, ріелтори бояться, що це «ускладнить їхню професію або зовсім вб'є роботу».

Щодо того хто повинен регулювати цей ринок? Більше половини опитаних покупців вважають, що це повинні бути держава разом з профільними організаціями. Майже 50 % ріелторів також проголосували за цей варіант. 36,53 % представників ринку нерухомості висловилися, що контролювати повинні самостійні організації та спілки.

На нашу думку, потреба законодавчого врегулювання діяльності ріелторів є надзвичайно актуальною. Проте з метою запровадження правових підстав для діяльності суб'єктів господарювання на ринку нерухомості потрібний фаховий закон, який запровадить, визначить відповідальність та права учасників ринку нерухомості та сприятиме

захисту інтересів замовників ріелторської/брокерської послуги у сфері нерухомості.

Залучення коштів фізичних та юридичних осіб в будівництво нерухомості має низку прогалин на законодавчому рівні. Всі шляхи інвестування та фінансування будівництва об'єктів нерухомості, які визначені прийнятим законом, не можуть у повній мірі забезпечити прозоре залучення коштів та захистити права інвесторів (споживачів житлової нерухомості) у будівництво. Це у свою чергу лише декларативно захищає права інвесторів від недобросовісних забудовників та робить ринок будівництва проблемним як для внутрішніх, так і для зовнішніх інвесторів, та. Це підтверджується наявною кількістю житлових недобудов, будівництво яких не завершується впродовж багатьох років.

Більшість інвесторів, при укладенні договорів, якими передбачається інвестування (фінансування) будівництва об'єктів нерухомого майна, має обмежену інформацію щодо об'єкта будівництва, а саме наявності у замовника будівництва права на виконання будівельних робіт, проєктної документації на будівництво, реального стану будівництва об'єкта тощо. Крім того потенційні інвестори можуть бути непоінформовані відносно важливих для них відомостей. Для інвестора брак повної інформації від забудовника не дозволяє якісно та в повній мірі оцінити ризики, пов'язані з інвестуванням у той чи інший об'єкт будівництва. При цьому інвестор позбавлений реальної можливості контролювати діяльність замовника будівництва.

Відсутність прозорого механізму державної реєстрації прав на нерухомість, що будується, унеможливорює визначити обсяг залучених забудовником коштів для будівництва об'єкта та обсяг прав третіх осіб щодо об'єкта або житлових/нежитлових приміщень у ньому без допомоги самого забудовника.

Через прогалини у законодавстві інвестори тривалий час не можуть повернути кошти, залучені у будівництво, а головне, отримати у власність профінансовані ними об'єкти нерухомого майна.

Крім того, як свідчить практика, інвестування в об'єкти житлового будівництва пов'язано з низкою ризиків, серед яких:

- можливість забудовника змінювати технічні характеристики об'єкта без згоди інвестора;
- можливість подвійного перепродажу об'єкту недобросовісними замовниками будівництва;
- відсутність можливості оскарження інвестором права власності на майбутнє нерухоме майно, що набувається, зокрема, за допомогою способу фінансування не передбаченого частиною третьою статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність».

Причини виникнення проблемних об'єктів житлового будівництва є насамперед відсутність системи гарантування виконання замовником будівництва зобов'язань перед інвесторами, будівництво об'єктів за відсутності права на виконання будівельних робіт, будівництво їх на самовільно зайнятих земельних ділянках або спрямування коштів, залучених від інвесторів житлового будівництва, не за цільовим призначенням, прийняття забудовником на себе зобов'язань, які він напевне не міг виконати.

З метою врегулювання зазначених питань народні депутати ухвалили Закон України від 15.08.2022 № 2518-ІХ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Законодавчий акт запроваджує низку запобіжників від шахрайства недобросовісних забудовників на ринку первинної нерухомості. Зокрема, Закон визначає ряд ключових термінів, а саме: «власник спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості», «майбутній об'єкт нерухомості», «об'єкт незавершеного будівництва» та навіть «девелопер».

«Девелопер будівництва – юридична особа, яка на підставі договору, укладеного із замовником будівництва, забезпечує організацію та/або фінансування (інвестування) будівництва об'єкта відповідно до законодавства (у тому числі шляхом залучення коштів інших фізичних та юридичних осіб), а також за якою у випадках, передбачених договором із замовником будівництва, здійснюється первинна державна реєстрація спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості та яка отримує право першого відчуження, передачі у довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань та вчинення інших правочинів щодо таких об'єктів».

Найголовніші зміни, які вносить ухвалений Закон:

- «появу нових об'єктів цивільних прав, зокрема майбутнього об'єкта нерухомості;
- запровадження процедури реєстрації спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості у Державному реєстрі прав на нерухоме майно;
- запровадження гарантійної частки, тобто сукупності майбутніх об'єктів нерухомості, які не можуть бути продані до прийняття об'єкта в експлуатацію та сприятиме успішному завершенню будівництва» [119].

Незважаючи на велику кількість новацій Закон повністю захистити інвестора від шахрайських схем на ринку будівництва, на жаль, не може.

Важливим варіантом забезпечення прав інвесторів стало б страхування відповідальності забудовника за майбутній об'єкт будівництва на користь інвестора. Адже у цьому випадку інвестор почуватиметься впевненіше і зможе з високою ймовірністю розраховувати на отримання відшкодування вкладених у будівництво коштів [96].

Законом чітко закріплені вимоги до суттєвих умов договору, які дисциплінують недобросовісних замовників/девелоперів, які зловживають своїм правом на написання договору без дотримання інтересів покупця. Разом

з тим, для ефективного та прозорого регулювання взаємовідносин, які відбуваються на ринку житла між девелопером та споживачем (житлової нерухомості) необхідно: законодавчо визначити їх права, обов'язки та відповідальність; визначити у Класифікаторі видів економічної діяльності ДК 009:2010 девелоперської діяльності як окремого виду.

Актуальним є здійснити на законодавчому рівні нормативне закріплення у нормах законодавчих актів положень про девелоперський договір; його види; істотні умови, а саме предмет, ціну, строк, розмір очікуваного (орієнтовного) обсягу підвищення ринкової вартості чи інвестиційної привабливості об'єкта нерухомості, створеного чи отриманого в результаті їх якісного перетворення; порядок залучення до реалізації девелоперського проєкту грошових коштів інвесторів, набувачів майнових прав на об'єкт нерухомості; а також додатково для девелоперського договору з інвестиційним елементом визначити порядок розподілу між сторонами прав на об'єкт нерухомості, на який спрямовано девелоперську діяльність [21].

Надзвичайно важливим для кожного покупця житла на первинному ринку купити квартиру якнайдешевше. Забезпечити це можливо, якщо видалити корупційну складову з вартості житла. За даними Українського клубу нерухомості, корупційна складова будівництва житла складає від \$ 30 за кв. м. до \$ 50 за кв. м., а Державна архітектурно-будівельна інспекція (ДАБІ) була одним з її джерел. Таким чином, майже всі забудовники повинні були враховувати фактор корупції у вартість житла. А це лягає на плечі споживачів-покупців житла [183].

Щоб змінити цю систему Урядом у середині березня 2020 року були прийняті постанови «Про оптимізацію органів державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду» і «Про ліквідацію Державної архітектурно-будівельної інспекції та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України», згідно з якими замість Державної архітектурно-

будівельної інспекції (ДАБІ) створюються три центральні органи влади, між якими розподіляться регуляторні та контролюючі функції:

- Державна сервісна служба містобудування – виконує реєстраційні функції в будівництві;
- Державне агентство з питань технічного регулювання в містобудуванні – визначає параметри, ДБН, Єврокоди;
- Державна інспекція містобудування – здійснює нагляд і контроль в будівництві.

Прийняття цих нормативно-правових актів стало початком реформи контрольно-дозвільних органів у будівельній сфері. Ці постанови суперечили профільному закону. Крім того, була зупинена дія Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю. З цього часу робота контрольно-дозвільних органів була практично заблокована. Тому Урядом у грудні 2020 року було прийнято рішення ліквідувати частину створених органів та створити Державну інспекцію архітектури та містобудування (ДІАМ), якій передати більшість функцій ДАБІ. Крім того було відновлено дію Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю. Спробою Уряду відновити здійснення державного архітектурно-будівельного контролю, а також полегшити життя забудовникам було прийняття постанови Кабінету Міністрів України від 29.03.2021 (набрала чинності 06.04.2021 р.) № 303 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо удосконалення діяльності органів державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду».

Важливим є те, що новостворена структура створена на основі цивілізованої концепції управління процесами. В її основі лежить єдина електронна система у сфері містобудування, яка унеможливило виникнення корупції у цій сфері. Підбір кадрів до нової структури відбувається у тісній взаємодії з антикорупційними структурами, зокрема з НАБУ. Проте, щоби запровадити повноцінну реформу ДІАМ потрібні законодавчо встановлені

правила гри на цьому ринку. У рамках реформи у Мінрегіоні представили Концепцію законопроекту «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо реформування державного регулювання у сфері містобудування», розроблену Міністерством. Розробка та обговорення проекту Закону відбувалась на платформі Мінрегіону за участі народних депутатів, Конфедерації будівельників, Асоціації міст України, забудовників та представників ринку та підтримана Координаційною Радою з питань реформування системи Державного архітектурно-будівельного контролю при Офісі Президента [49]. Результатом спільних напрацювань став законопроект під номером 5655, який було зареєстровано у Верховній Раді. Проголосований народними депутатами 13 грудня 2022 року. Прийняття цього Закону мало б суттєво змінити правила гри на будівельному ринку. Автори закону - а їх понад сто - переконують, що він знизить корупційні ризики в галузі, запровадить прозорі правила, ефективний контроль з боку держави та дієві механізми відповідальності за порушення містобудівного законодавства. Критики ж вважають, що він грає на руку великим забудовникам, нівелює роль органів місцевого самоврядування та сприяє хаотичній і безвідповідальній забудові.

На нашу думку, захист покупців на ринку житла можна вирішити через **механізм страхування будівельних ризиків**, який передбачити у цьому Законі. Це є світова практика і ми зазначаємо про це у своєму дослідженні.

Разом з тим як зазначає Н. Клименко необхідним і надзвичайно важливим у формуванні нормативно-правового регулювання будь-якої сфери є важливість та необхідність залучення до цього процесу наукового та експертно-аналітичного середовища здатного здійснити ґрунтовний, незалежний аналіз проектів нормативно-правових актів та яке незалежне від корисливих інтересів олігархічних кланів [43].

Аналіз нормативно-правового регулювання розвитку інфраструктури ринку житла свідчить про необхідність удосконалення законодавства, а саме врегулювання законодавчих правил гри на первинному ринку житла з метою захисту покупців від шахрайських схем, подолання корупційних ризиків, захисту їх інвестиційних інтересів. Потребує законодавчого врегулювання діяльності ріелторів (брокерів) через прийняття відповідного базового закону та нормативно-правових актів з його реалізації. Назріли зміни до законодавства щодо оціночної діяльності де повинні бути чітко визначені і розмежовані ролі, права та обов'язки держави, оціночної спільноти, громадськості та кінцевих споживачів оціночних послуг в питаннях ціноутворення та правового регулювання даного виду публічної діяльності.

### **2.3. Стан інституційно-функціонального забезпечення державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла**

Державне регулювання інституційних учасників інфраструктури ринку житла, які представляють інтереси держави та діють від її імені, розподілено між різними гілками влади.

Чільну роль у державній системі відіграє Президент України. Конституційно-правовий статус глави держави визначає обсяг його повноважень щодо забезпечення єдності та стійкості системи державної влади, її ефективного функціонування в умовах поділу на три самостійні гілки: законодавчу, виконавчу та судову. Президент України повинен забезпечити становище, при якому всі органи державної влади виконують свої конституційні обов'язки у межах своєї компетенції. Активна координуюча роль Президента знаходить втілення як у системі стримувань і противаг, що забезпечують баланс повноважень органів державної влади.

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».

Житлова нерухомість є особливий вид власності. Права володіння, користування та розпорядження нею відмінні від прав володіння іншими видами власності. Придбання житла, а також інші операції з ним (дарування, наслідування, обмін, уточнення часток) пов'язані з певними процедурами, що мають забезпечити облік інтересів держави, місцевих органів влади, громадян та інших суб'єктів права.

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 [115].

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.

Як ми зазначали у підрозділі 1.2, у систему ринку житла включаються відносини, що виникають:

- в ході створення житлових об'єктів – між інвесторами, забудовниками та користувачами житлом;

- в процесі обороту житла – між продавцями і покупцями, орендодавцями та орендарями тощо;

- в процесі використання житлових об'єктів – між власниками і керуючими, керуючими і користувачами та ін. [2].

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

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

У електронній системі використовуються класифікатори, довідники, словники та бази даних, які ведуться центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, а також державні та галузеві класифікатори, довідники, словники та бази даних, які ведуться іншими центральними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

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» [117].

Мінрегіон 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, 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 [143].

Серед важливих напрямів діяльності Фонду є:

- «забезпечення і виконання державних програм забезпечення молоді житлом та інших програм у межах своїх повноважень;
- надання коштів у позику, в тому числі на умовах фінансового кредиту;
- участь у залученні іноземних інвестицій, у тому числі кредитів, для подальшого кредитування сімей та одиноких громадян для будівництва і придбання житла;
- здійснення в межах повноважень пільгового кредитування та фінансування витрат на будівництво (реконструкцію) і придбання житла для сімей та одиноких громадян;
- забезпечення заходів щодо компенсації відсоткової ставки за кредитами, наданими на будівництво або придбання житла, у тому числі молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам;
- пільгове кредитування юридичних осіб, у тому числі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, для проведення реконструкції, реставрації, поточного та капітального ремонту об'єктів житлово-комунального господарства, а також кредитування юридичних осіб для будівництва житла тощо» [165].

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 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 [176].

Предметом діяльності Товариства є:

- «реалізація тих завдань, які стояли перед Державною іпотечною установою, а саме впровадження фінансово-кредитних механізмів забезпечення громадян України житлом та їх реалізація;

- 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;

- набуття права власності на об'єкти житлової нерухомості з метою подальшої передачі таких об'єктів у фінансовий лізинг громадянам України та здійснення розпорядження такими об'єктами до повного викупу та відчуження;

- надання послуг фінансового лізингу стосовно об'єктів житлової нерухомості відповідно до законодавства;

- здійснення функцій замовника будівництва житла;

- отримання та надання фінансових кредитів від імені Товариства під гарантії Кабінету Міністрів України або іншого уповноваженого державою згідно із законодавством органу;

- надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою видачі іпотечних кредитів фізичним особам на придбання (будівництво) житла, зокрема, на умовах індивідуального житлового будівництва;

- надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою фінансування будівництва житла;

- придбання, відчуження, управління та здійснення інших операцій з іпотечними та іншими активами відповідно до законодавства, у тому числі на підставах визначених діючим законодавством набуття прав власності,

включаючи, але не обмежуючись, на земельні ділянки з метою здійснення будівництва та/або реконструкції житла;

– набуття прав власності та здійснення розпорядження майном або майновими правами, до яких застосовуються процедури звернення стягнення та яке заставлене у забезпечення за кредитними зобов'язаннями перед Товариством;

– надання фінансових кредитів, виконання зобов'язань за якими безпечно іпотечними та іншими активами;

– емісія, розміщення та організація обігу цінних паперів (у тому числі іпотечних цінних паперів), а також вчинення правочинів щодо інших фінансових інструментів у порядку, визначеному законодавством;

– здійснення інвестиційної діяльності, включаючи придбання та/або продаж цінних паперів, у тому числі облігацій;

– придбання житла з наступною його передачею у платне користування (оренду) та/або продаж фізичним або юридичним особам – резидентам України;

– здійснення внутрішніх та/або зовнішніх запозичень грошових коштів, у тому числі шляхом емісії цінних паперів, та (або) укладення правочинів щодо інших фінансових інструментів, та в інших формах, не заборонених законодавством;

– розміщення власних і залучених грошових коштів, у тому числі у фінансові інструменти, не заборонені законодавством;

– надання послуг з обслуговування міжнародних кредитних ліній;

– здійснення довірчого управління фінансовими активами з метою фінансування будівництва та реконструкції житла;

– залучення коштів від юридичних осіб, у тому числі іноземних інвестицій та кредитів, з метою фінансування житлового будівництва;

- розроблення та реалізація інвестиційних проєктів, спрямованих на фінансування забезпечення громадян України житлом, супроводження інвестиційних проєктів та здійснення контролю за їх реалізацією;

- розробка і впровадження стандартів, норм або процедур іпотечного кредитування та/або лізингу з метою зменшення ризиків учасників ринку іпотечного кредитування;

- сприяння органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування в реалізації державних та/або місцевих програм забезпечення громадян України житлом;

- співробітництво з міжнародними фінансовими організаціями, урядовими, неурядовими організаціями та фінансовими установами з питань залучення фінансових ресурсів;

- надання послуг з факторингу;

- здійснення інших видів діяльності, не заборонених законодавством України.

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» [167].

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 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.

Інформація, яка подається оцінювачами та Порядок подання такої інформації до Державного реєстру оцінювачів встановлюється Фондом державного майна України. Відповідно до законодавства оцінювачі несуть відповідальність за достовірність інформації, яка подається

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» [120].

«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)» [120].

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 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.

Маємо розгалужену систему органів державної влади, які здійснюють регулювання розвитку інфраструктури ринку житла Інституційний механізм державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла представлений у табл. 2.2.

Таблиця 2.2

Система державних органів з регулювання інфраструктури ринку житла

Законодавча влада	Виконавча влада	Судова влада
1	2	3
<p><b>Верховна Рада України</b> Комітет з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування</p>	<p><b>Національний банк України</b> Реєстр страховиків Реєстр страхових посередників <b>Кабінет Міністрів України</b> <b>Міністерство економіки України</b> ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» «Укрфінжитло»</p> <p><b>Міністерство розвитку громад та територій ЄДЕСБ</b> Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву <b>Фонд державного майна України</b> Державний реєстр оцінювачів Реєстр звітів <b>Міністерство юстиції України</b> Державний реєстр прав на нерухоме майно <b>Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру</b> Електронні сервіси земельного кадастру</p>	<p><b>Конституційний суд України</b> Верховний суд України</p> <p>Судові колегії з цивільних та адміністративних справ</p> <p>Апеляційний суд</p>

Джерело: розробка автора

При цьому 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 покликано 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 ґрунтовного 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) [47].

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 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 (ризика в межах класів) страхування до вже існуючих у страховика та/або поєднувати діяльність із вхідного перестраховання з прямим страхуванням. Також, за бажанням, страховик може звужити 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.

## **Висновки до розділу 2**

Дослідження оцінки діючої системи державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла в Україні дозволяє зробити такі висновки.

1. На сьогодні Державний реєстр речових прав на нерухоме майно не містить даних до 2013 р. і відповідну інформацію доводиться отримувати з архівів БТІ, що ускладнює процес створення ОСББ у багатоквартирних будинках чи прийняття рішення співвласниками щодо залучення управителя. Тому серед основних завдань є приведення до єдиної синхронізованої бази даних, що стосуються житлового фонду.

Упродовж останніх років з'явилися такі феномени, як раптова бідність (через втрату житла, майна та джерел для існування). 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. На сьогодні не можливо назвати точне число агентів на ринку житла, оскільки відсутній Єдиний Реєстр таких агентів, немає єдиної громадської організації, що об'єднує всіх чи наприклад загальної MLS, як у США. Діяльність оцінювачів на ринку є за регульованою державою в особі Фонду держмайна України.

2. У результаті дослідження визначено основні взаємопов'язані суперечності, що характеризують сучасний стан нормативно-правового врегулювання розвитку інфраструктури ринку житла в Україні, а саме:

*Нерозвиненість інституту страхування житла*, що негативно впливає на розвиток усього ринку житла в державі. Суттєвою мірою це зумовлено, на відміну від передового європейського досвіду, законодавчою неврегульованістю питання обов'язку страхування, відсутністю державних програм страхування, а також упередженим ставленням громадян до страхування майна.

*Нерозвиненість системи оцінювання майна*, що пов'язано з низькою участю суб'єктів господарювання у цій сфері, орієнтацією на монопольне становище на ринку житла Фонду державного майна України, відсутністю сучасних методик оцінювання. Загалом важливим тут є створення прозорої системи оцінювання майна в державі.

*Нерозвиненість ринку ріелторських послуг*, зокрема у зв'язку із несформованістю законодавчих основ його функціонування. Хоча з 1990-х років були неодноразові спроби прийняти закони про ріелторів та їх діяльність, однак вони не були підтримані у Верховній Раді України.

В Україні відсутнє правове регулювання діяльності агентств з нерухомості, що унеможлиблює проведення достатньо ефективної державної політики в сфері національного ринку житла. Потребує законодавчого врегулювання оціночна діяльність, особливо, підготовка кваліфікованих кадрів, їх підвищення кваліфікації відповідно до Закону України «Про освіту» на компетентнісному підході.

3. Розглядаючи організаційні аспекти державного регулювання інфраструктури ринку житла запропоновано систематизувати державні органи з її регулювання на законодавчі, виконавчі та судові. Проведений аналіз свідчить, що регулювання інституційних учасників ринку відбувається різними органами виконавчої влади та наявністю значної

кількості реєстрів, які належать до сфери управління різних органів виконавчої влади. Все це не сприяє розвитку інфраструктури ринку житла та її інформаційній відкритості.

Результати дослідження за другим розділом подано в таких публікаціях [81, 82, 83,84,85, 87].

### 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 неінституційного підходу до ринку житла) [221].

У сучасній науковій літературі склалися 4 основні підходи до формування інфраструктури ринку нерухомості [2]:

- 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, який був представлений у розділі 2, 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 самоорганізації й потребує державного регулювання.

Дослідження інформаційної складової державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла має враховувати її інформаційно-технологічне (інформаційно-цифрове) забезпечення. Відповідно до цього підходу інфраструктура ринку суттєво залежить від механізмів, які забезпечують розподіл достовірної інформації про об'єкти житлової нерухомості між різними категоріями споживачів.

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.

На сучасному етапі розвитку ринку житла в Україні як на державному рівні, так і регіональному рівні відсутня система, що дозволяє органам влади та населенню, іншим суб'єктам даного ринку отримати об'єктивну інформацію про стан ринку житла в розрізі регіонів та міст, цінової ситуації на них, пропозиції та попиті на конкретні об'єкти, аналітичну інформацію про поточні та прогнозовані тенденції на ринку.

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 [24].

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

Важливо також те, що електронна система у режимі реального часу та завдяки використанню програмного забезпечення забезпечує його сумісність і електронну інформаційну взаємодію у з іншими електронними інформаційними системами та мережами, що становлять інформаційний ресурс держави. Це – Державний земельний кадастр, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, Єдиний реєстр з оцінки впливу на довкілля, Єдиний державний реєстр судових рішень, Єдиний державний реєстр виконавчих документів, Державний реєстр нерухомих пам'яток України, Державний реєстр загальнообов'язкового

державного соціального страхування, інтегрованою автоматизованою системою державного нагляду (контролю).

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 [73].

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 проєкту щодо запровадження першої черги Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Але не менш важливим є інтегрування до Єдиної державної електронної системи всіх економічних суб'єктів ринку житла. Ринок житла в Україні взагалі фактично залишається некерованим та неврегульованим. Великі обсяги готівкових коштів, які обертаються на ньому, притягують

значну кількість різноманітних шахраїв та злочинців. Споживачі житлової нерухомості, не маючи достатніх юридичних знань та досвіду, мимоволі довіряються різним комерційним структурам і приватним особам, професійний статус яких не визначений. Держава не забезпечує підвищення безпеки своїх громадян при проведенні трансакцій об'єктів нерухомості[179].

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 розв'язанню проблеми боротьби зі злочинністю шляхом своєчасного та якісного запобігання, виявлення, розкриття та розслідування злочинів покликані наукові розробки та рекомендації значної частини юридичних наук і дисциплін [31].

Обґрунтованою є думка О. Дикого, що на ринку нерухомості активно діє так званий «кримінальний бізнес». Самі ж кримінальні аспекти нерухомості є часткою більш загальної проблеми, а саме проблеми організованої злочинності. Це викликано тим, що злочинні групи, які діють в цій сфері та вчиняють злочини, мають достатньо повну інформацію про осіб, вимушених у силу багатьох обставин змінювати свої житлові умови. Злочинність з нерухомим майном є найбільш небезпечною, оскільки групи осіб, які їх вчинюють, найбільш стійкі, і їм притаманні всі ознаки організованих злочинних груп. Представники інших, зовні благополучних прошарків суспільства також вчиняють злочини на ринку нерухомості що дає підстави стверджувати, що злочинність у цій сфері в нашій країні стала свого роду способом життя. Крім того, реальною стає загроза латентної віктимізації населення, коли жертви злочинів масово не звертаються до правоохоронних органів в зв'язку з втратою до них довіри» [29].

Для дослідження способів вчинення шахрайств в сфері обороту житлової нерухомості [30] науковцем було досліджено 207 вироків по кримінальних справах, ухвалених в період з 2004 по 2014 рр. Вивчення вироків по кримінальним справам за статтею 190 КК України показало, що спосіб учинення злочинів у сфері обороту житлової нерухомості повторюється.

Це дозволило автору провести класифікацію та визначити типові прийоми, засоби, методи, а також порядок вчинення злочинів та приховання наслідків його скоєння. Автором зроблено висновок, що шахрайство може бути вчинено в основному у двох формах: заволодіння чужим майном або придбання права на нього. У першому випадку умисел злочинців направлений на заволодіння коштами від продажу майна тощо, без посягань на право власності на це майно. Це відбувається тоді коли злочинці обманом спонукають потерпілого продати належне йому майно, під приводом купівлі іншого з доплатою, та заволодівають коштами, або при укладені договору оренди житла. В другому випадку злочинці навпаки спонукають жертву передати права на майно їм. Це можливо в силу юридичної неосвіченості, а в деяких випадках банальної довірливості потерпілих.

При цьому варто звернути увагу, що заволодіння правом на майно вчиняється, як в більшості випадків, при укладені різного роду договорів: купівлі-продажу, дарування, оренди тощо. Як правило такі злочини, вчиняються або шляхом обману, або зловживанням довірою жертви, що за нормами кримінального закону притаманно шахрайству. Дослідження автором матеріалів практики показало, що обман як спосіб заволодіння майном або правом на майно в сфері обороту житлової нерухомості, може стосуватися різноманітних обставин, щодо яких винна особа вводить в оману потерпілого.

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 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 [36].

Інформацію, яку постійно потребує ріелтор щодо стану та перспектив розвитку ринку житла, об'єктів ринку житла, які виставлені на ринку, рівня цін на них накопичити в достатній кількості не під силу не лише окремому ріелтору, але й окремому агентству нерухомості. Створення сучасних інформаційних мереж, які б повною мірою використовували переваги електронних систем обробки інформації та інформаційні ресурси та існуючі реєстри для оперативного обміну даними, є сьогодні чи не найважливішим завданням для вітчизняних ріелторів. Так, ринок житла буде ефективним та доступним для пересічного громадянина виключно за умови функціонування загальної інформаційної системи, яка поєднує зусилля багатьох (якщо не всіх) економічних суб'єктів ринку житла міста, регіону чи держави в цілому.

На ринку нерухомості поступово з'являються нові інноваційні інструменти, зокрема BIM, SaaS-платформи, VR та 3D технології. Такі інструменти використовуються як при проектуванні, 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 токенизацію 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 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.

Блокчейн дозволяє використовувати токени для закріплення прав власності на нерухомість у власників. Більше того, різні форми пайової власності на нерухоме майно також можуть бути об'єктивно відображені на блокчейні. Всі токени можуть бути ефективно перевірені та збережені, а історія транзакцій дозволяє простежити всі угоди з даним об'єктом нерухомості, а отже, ефективно та з мінімальними витратами уникнути всіх юридичних та інших ризиків. Активне використання смарт-контрактів дозволяє досягти максимальної надійності в укладанні угод купівлі-продажу та оренди нерухомості. Необхідний баланс інтересів сторін, а також відповідність регуляторним вимогам дозволяє досягти тіснішої інтеграції ринку нерухомості з фінансовими ринками. Більшість юридичної роботи з перевірки документів або оформлення іпотечних договорів також може бути виконано з використанням блокчейн-технологій.

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.

Наприклад, Колумбія схвалила використання блокчейну для операцій на ринку землі, і аналогічні реформи в інших країнах могли б стимулювати

прогрес у цій сфері. У перспективі уніфікація законодавства різних країн може сприяти створенню глобального ринку нерухомості з єдиними вимогами та підходами до використання блокчейну.

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.

Крім забезпечення ліквідності та досягнення максимальної функціональності для користувачів, до сильних сторін блокчейн-технологій у сфері нерухомості можна віднести такі [180]:

- максимальний захист даних та можливість відображати різні вимоги законодавства. Наприклад, різний ступінь анонімності чи псевдонімності може бути реалізований у блокчейні. Так, інформація про власників деяких об'єктів нерухомості може бути відсутня у вільному доступі, але всі такі операції можуть бути проконтрольовані та перевірені за допомогою аудиту;

- реалізація засад роздільної власності. Блокчейн дозволяє випустити будь-яку доцільну кількість токенів як відображення права власності на об'єкт нерухомості. Таким чином, власники таких токенів можуть успішно

здійснювати з ними різні операції, включаючи купівлю/продаж, надання застави тощо;

– нові стандарти сертифікації. Усі основні регуляторні та сертифікаційні вимоги можуть бути відображені у блокчейні (наприклад, No Objection Certificate, поширений у багатьох країнах). Ця інформація може використовуватися для контролю якості, а також для виявлення порушень або ризиків на ранніх стадіях;

– інтеграція з торговельними платформами та біржами. Активне використання блокчейну, токенів та смарт-контрактів дозволяє створити нові торговельні механізми для трейдерів, що спеціалізуються на прогнозуванні основних цінових трендів, участі в арбітражі та інших біржових операціях.

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 біткоінами за десять акрів землі через платформу Propy's Transaction Platform [34].

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 [156]. 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.

Також смарт-контракт визначає правила та штрафи, пов'язані з угодою між сторонами. Це цифрова угода, запрограмована на «самостійне виконання» на умовах, встановлених у контракті. Смарт-контракти також використовуються для захисту електронних підписів, документів з відмітками часу та широкого спектру інших програм. Смарт-контракти – це контракти, що самовиконуються, в яких умови угоди між покупцем і продавцем записуються безпосередньо в рядках коду. Код і угоди, що містяться в ньому, існують у розподіленій децентралізованій мережі

блокчейнів. Отже, фактично, смарт-контракт – лише фраза, яка використовується для опису комп'ютерного коду, покликаного полегшити обмін грошима, контентом, власністю, акціями чи чимось цінним. При запуску на блокчейні смарт-контракт стає схожим на автономну комп'ютерну програму, що запускається під час певних умов.

Деякі компанії, які працюють з криптовалютою, наголошують саме на 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.

Смарт-контракти з мультипідписами гарантують, що будь-яке рішення, ухвалене щодо будинку, буде погоджено більшістю власників. Така схема може стати доступною альтернативою іншим інвестиціям, наприклад, у акції компаній. Приклади інвестиційних платформ на базі блокчейну: Fraction, американська Vairt; індійська RealX; британська Smartlands.

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 проєкти розробляють ArabianChain у Дубаї, Propy та Ubitquity у США, Digital Street у Великій Британії [110].

Такі проєкти, 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 посередників можна на майданчиках LiquidSpace, Blandlord, Airbnb, Rentberry або Bee 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.

Активізація процесів цифрової трансформації у сфері нерухомості залежатиме від готовності учасників ринку, зокрема державних органів знаходити відповіді на багато проблемних питань, які можуть стати бар'єром до використання цієї інноваційної технології в означеній сфері.

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 [11].

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 [171]:

- 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 отримають 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. Структурна схема взаємодії учасників інфраструктури ринку житла з використанням блокчейн-платформи для забезпечення укладання угод представлена на рисунку 3.1.

Практичне запровадження даної моделі дозволить забезпечити реалізацію угод купівлі-продажу житлової нерухомості через блокчейн-платформу з використанням смарт-контрактів, а також подолати проблему асиметричності інформації у функціонуванні ринкового механізму у сфері житлового будівництва, що є найважливішим елементом ринку житла.

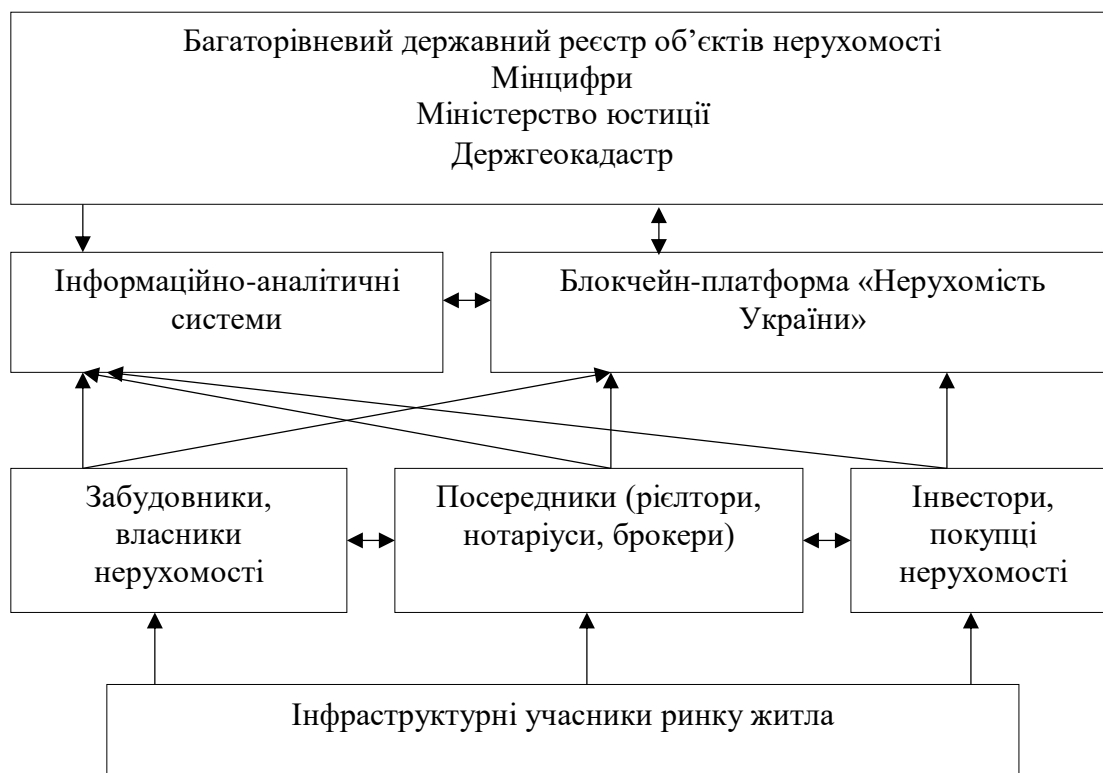


Рис. 3.1 Структурна модель організації блокчейн-платформи «Нерухомість України» (розробка автора)

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:

- 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. Застосування компетентнісного підходу до професійної підготовки фахівців на ринку житла**

На сьогодні в умовах глобалізації та європейської інтеграції, розвитку науково-технічного прогресу актуальним є запровадження новітніх підходів та вимог до рівня компетентності працівників, як основного чинника забезпечення конкурентоспроможності будь-якої організації. У країнах ЄС ці процеси зумовлені сучасним запитом суспільства на підготовку високо кваліфікованих, конкурентоздатних, мобільних фахівців.

Прийняття Європейської рамки кваліфікацій для навчання упродовж життя (The European Qualifications Frameworks for Lifelong Learning – EQF), де кваліфікація пов'язується не з процесом навчання, а з його результатом – сукупністю компетентностей (результатів навчання) за заданими

стандартами, поняття «кваліфікації» і «стандарти» набувають все більшої взаємопов'язаності. Підготовка фахівців здійснюється на новому науково-технічному, методичному та інформаційному рівні, на міжнародно визнаній основі. У Європейських країнах це досягається завдяки національним рамкам кваліфікацій, які розроблені та затверджені відповідно до Європейської рамки кваліфікацій.

На сьогодні як в Україні, так і в світі загалом, достатньо часто вживається термін «компетентність» (competence, competency). Цей термін вживається у трьох значеннях: 1) як синонім результатів навчання, зокрема умінь; 2) як альтернатива терміну «результати навчання»; 3) як одна із категорій результатів навчання [45].

Відповідно до Закону України «Про освіту», «компетентність це динамічна комбінація знань, умінь, навичок, способів мислення, поглядів, цінностей, інших особистих якостей, що визначає здатність особи успішно соціалізуватися, провадити професійну та/або подальшу навчальну діяльність» [133].

Визначення поняття компетентності у Законі найкраще відповідає сучасним уявленням дослідників. Проте, у практичному застосуванні таке розуміння (безумовно, достатньо кваліфіковане з наукової точки зору) застосування не знайшло. Статтею 38 цитованого Закону знаходимо словосполучення «результат навчання (компетентність)», таким чином компетентність вживається у вузькому розумінні, а саме як синонім результатів навчання. Згідно зі світовою практикою, що склалась до 2017 року, компетентності визнавалися як результати навчання. Однак це не відповідає переліку дескрипторів Європейської рамки кваліфікацій – ні сучасній версії, ні версії до 2017 року, у якій компетентності поруч із знаннями та вміннями розглядалися як один із дескрипторів.

Про компетентності в сучасному розумінні можна вести мову як про результати, які проявляються під час застосування особою отриманої кваліфікації у подальшій діяльності – освітній чи професійній.

Як зазначають автори, згідно з прийнятими у Європі та світі нормативно-правовими нормами компетентність означає здатність особи застосувати здобуті результати навчання у своїй професійній діяльності, особистісному розвитку, подальшому навчанні тощо. Результати навчання – відомості, за якими присвоюються кваліфікації. До професійної діяльності особа допускається як правило після присвоєння відповідної кваліфікації. З цього випливають важливі висновки. Перш за все, результати навчання не включають компетентності. Цілі та результати навчання мають бути спрямовані на певні компетентності, які мають виявитися в процесі подальшої діяльності особи. Таким чином, компетентнісно-орієнтоване навчання можна визначити як навчання, цілями якого є результати навчання, що дозволяють здобувачеві бути компетентним/компетентною у певному виді професійної діяльності чи подальшому навчанні [45].

О. Пометун дещо конкретизує визначення компетентнісного підходу, акцентуючи на структурі компетентності. На думку науковця, спрямованість освітнього процесу на формування та розвиток ключових (базових, основних) і предметних компетентностей особистості є компетентнісним підходом. Результатом такого процесу буде формування загальної компетентності людини, що є сукупністю ключових компетентностей, інтегрованою характеристикою особистості. Така характеристика повинна містити знання, уміння, ставлення, досвід діяльності й поведінкові моделі особистості та має сформуватися в процесі навчання [109].

В. Болотов називає *компетентнісний підхід* «узагальненою умовою здатності людини діяти за межами навчальних сюжетів і навчальних ситуацій» [8].

Звідси випливає, що цей підхід спрямований на забезпечення якості освіти відповідно до потреб сучасного суспільства, що корелюється як із потребами особистості інтегруватися в соціум, так і з потребами суспільства використати особистісний потенціал людини. Важливим у компетентнісному підході є те, що результати навчання мають бути спрямовані на певні компетентності, які мають виявитися в процесі подальшої діяльності особи.

Відповідно до Закону України «Про освіту» «результати навчання визначені як знання, уміння, навички, способи мислення, погляди, цінності, інші особисті якості, набуті у процесі навчання, виховання та розвитку, які можна ідентифікувати, спланувати, оцінити і виміряти та які особа здатна продемонструвати після завершення освітньої програми або окремих освітніх компонентів» [133]. Оцінка результатів навчання є безпосередньо підтвердженням відповідної професійної кваліфікації.

Європейська політика щодо професійних кваліфікацій формально стартувала з підписання у Лісабоні (1997 рік) «Конвенції про визнання кваліфікацій з вищої освіти в європейському регіоні». Підписання цього документу забезпечило вільний рух кваліфікованої робочої сили в Європі на підставі визначених основних понять та процедур. Хоча ще з 1994 р., у європейських країнах створюють Національні інформаційні центри академічної мобільності (National Academic Recognition Information Centers, NARIC). Наразі вони працюють над запровадженням механізмів автоматичного визнання кваліфікацій у мережі ENIC-NARIC [186].

Одним з важливих напрямів європейської політики щодо професійних кваліфікацій було затвердження у 2005 році Конференцією міністрів у Бергені Рамки кваліфікацій Європейського простору вищої освіти. Структура Рамки кваліфікацій складається з опису кваліфікаційних рівнів та визначає співвідношення між кваліфікаціями, що входять до рамки. У 2018 році на Паризькій Конференції міністрів освіти країн-членів

Болонського процесу було до Європейської рамки кваліфікацій внесено зміни відповідно до яких вона містить 4 цикли (рівні) вищої освіти: короткий, перший (бакалаврський), другий (магістерський) та третій (доктора філософії) [146].

Визнання професійних кваліфікацій у європейських країнах виконують відповідні органи приймаючої країни. Директивою 2005/36/WE Європейського Парламенту та Ради Європи від 7 вересня 2005 року про визнання професійних кваліфікацій визначено принципи визнання, отриманих на території країн членів Європейського Союзу (включаючи ЄЗ і Швейцарії) професійних кваліфікацій. Умовою прийому на роботу в іншій державі члені ЄС є здатність виконувати відповідну професійну роботу в країні їх отримання [194, 35].

Важливу роль у європейському просторі кваліфікацій відіграє Європейська класифікація умінь, компетентностей, кваліфікацій та професій (European Skills, Competences, Qualifications and Occupations, ESCO) [197], у якій виявляються та систематизуються вміння/навички, компетентності, кваліфікації та професії, важливі для ринку праці та освіти в ЄС та яка розробляється починаючи з 2010 року. У таблиці 3.1 узагальнено нормативно-правові документи щодо професійних кваліфікацій у Європі.

Таблиця 3.1

Європейські нормативно-правові акти щодо професійних кваліфікацій

№ з/п	Рік прийняття акту	Найменування та коротке резюме нормативно-правового акту
1	2	3
1	1994	Починає створюватися Європейська мережа інформаційних центрів (The European Network of National Information Centres, ENIC Network)
2	1997	«Конвенція про визнання кваліфікацій з вищої освіти в європейському регіоні» (Convention on the Recognition of Qualifications concerning Higher Education in the European Region) відповідно до якої забезпечується вільний рух кваліфікованої робочої сили на європейському просторі
3	2005	Рамка кваліфікацій Європейського простору вищої освіти, яка описує кваліфікаційні рівні з набором дискрипторів на кожному рівні
4	2005	Директива Європейського парламенту та Ради Європи 2005/36/WE «Про визнання професійних кваліфікацій» (On the recognition of professional qualifications) – регулює визнання професійних кваліфікацій у європейських країнах та принципи такого визнання
5	2008	8-рівнева Європейська рамка кваліфікацій схвалена Європейським Парламентом та Радою Міністрів схвалили і рекомендована країнам-членам ЄС для створення на її основі національних рамок європейських країн
6	2009	«Європейські керівні принципи визнання результатів неформального та інформального навчання» (European guidelines for validating non-formal and informal learning) – завдяки цим принципам забезпечується визнання результатів неформальної освіти; розробка систем неформальної освіти, формується можливість проведення суспільного діалогу, забезпечуються взаємозв'язки між державними кваліфікаційними системами та процедурами визнання результатів неформальної освіти тощо

Продовження табл. 3.1

1	2	3
7	Починаючи з 2010 року	Розробляється Європейська класифікація умінь, компетентностей, кваліфікацій та професій (European Skills, Competences, Qualifications and Occupations, ESCO) – класифікатор умінь, компетентностей, кваліфікацій та професій розроблений для європейських країн. Це ключовий європейський інструмент щодо кваліфікацій, який надає змогу поєднати ринок освітніх послуг з ринком праці
8	2012	Рекомендації Ради Європи щодо визнання результатів неформального та інформального навчання (Recommendation on the validation of nonformal and informal learning) – можливість здобувати неформальну та інформальну освіту, нові знання та вміння поза межами формальної освіти, використовуючи різні освітні ресурси. Можливість здобувати повну чи часткову кваліфікацію
9	2017	Рекомендації Ради Європейського Союзу щодо Європейської рамки кваліфікацій для навчання упродовж усього життя та скасування рекомендації Європейського Парламенту та Ради від 23 квітня 2008 р. про створення європейської рамки кваліфікацій для навчання упродовж усього життя Цей документ уперше містить визначення Національної системи кваліфікацій: «Національна система кваліфікацій означає всі аспекти діяльності держави-члена, пов'язані з визнанням навчання та іншими механізмами, що пов'язують освіту та навчання з ринком праці та громадянським суспільством. Це включає розробку та впровадження інституційних механізмів та процесів, що стосуються забезпечення якості, оцінки та присвоєння кваліфікації. Національна система кваліфікацій може складатися з декількох підсистем і може включати Національну рамку кваліфікацій»

Продовження табл. 3.1

1	2	3
10	2019	«Глобальна конвенція щодо визнання кваліфікацій вищої освіти» (Global Convention on the Recognition of Qualifications concerning Higher Education) – з метою ратифікації даної конвенції державами європейського простору, відповідно до національного законодавства, Європейський Фонд Освіти запустив низку проєктів, які передбачають порівняння європейських кроснаціональних ініціатив щодо професійних кваліфікацій із практиками інших регіонів світу

Джерело: розробка автора за [159]

Узагальнений аналіз міжнародних нормативних актів, механізмів політики щодо професійних кваліфікацій, а також літератури дозволив авторам виокремити низку складових такої політики:

- формування нормативно-правової бази щодо процесу визнання результатів навчання і присвоєння кваліфікацій;
- створення системи інституцій та інструментів, які дають змогу підтверджувати результати формального та неформального навчання упродовж життя, визнавати кваліфікації, здобуті в інших країнах, фіксувати результати такого підтвердження та визнання в базах даних; контролювати та координувати процеси розвитку системи професійних кваліфікацій;
- розробка професійних та освітніх стандартів;
- наявність рамки кваліфікацій, які є основою для розроблення стандартів і є важливими при підтвердженні професійних кваліфікацій [159].

Прийнятий у вересні 2017 року Закон України «Про освіту» важливий крок до реформування освіти, зокрема, до запровадження європейських підходів до визначення кваліфікації, як освітньої так і професійної.

Визнання професійної кваліфікації здійснюється відповідним кваліфікаційним центром, суб'єктом освітньої діяльності, іншим уповноваженим суб'єктом на підставі професійного стандарту. Таким чином відповідним документом засвідчується стандартизована сукупність здобутих особою компетентностей (результатів навчання), що дозволяють виконувати певний вид роботи або здійснювати професійну діяльність.

Кваліфікація (освітня чи професійна) передбачає: наявність відповідного стандарту компетентності; наявність органу, уповноваженого присвоювати кваліфікації; наявність правил щодо присвоєння кваліфікації (включаючи методи демонстрації компетентності та критерії оцінювання); зрозумілість академічних або професійних прав, які надає кваліфікація; визначеність вимог та правил щодо підтвердження кваліфікації [133].

З метою євроінтеграційного курсу та на основі Національної рамки кваліфікацій, яка розроблена з метою адаптації законодавства до європейських стандартів, норм, правил відбувається впровадження оновлених базових компонентів освіти, принципів Болонського процесу, а також нових державних стандартів загальної середньої, професійно-технічної, вищої та післядипломної освіти

Процес впровадження вимог Національної рамки кваліфікацій в Україні формально розпочато спільним наказом Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України та Міністерства соціальної політики України від 20.04.2012 р. № 488/225 «Про затвердження Плану заходів щодо впровадження Національної рамки кваліфікацій». З метою реалізації цього процесу передбачались заходи організаційного, методичного, нормативно-правового, інформаційного та кадрового забезпечення впровадження НРК; організації співпраці з соціальними партнерами; залучення міжнародної технічної і фінансової допомоги; забезпечення міжнародного визнання НРК і реалізації пілотних проєктів [123].

У Законі «Про освіту» замість освітньо-кваліфікаційних рівнів та ступенів було запроваджено рівні Національної рамки кваліфікацій. Метою Національної рамки кваліфікацій є впорядкування освітніх і професійних кваліфікацій та її відповідність Європейській рамці кваліфікацій, а саме: кількість кваліфікаційних рівнів Національної рамки кваліфікацій відповідає кількості рівнів Європейської рамки кваліфікацій. Потреба та призначення Національної рамки кваліфікацій обумовлюється необхідністю розроблення, ідентифікації, співвіднесення, визнання, планування і розвитку кваліфікацій органами державної влади та органами місцевого самоврядування, установами та організаціями, закладами освіти, роботодавцями, іншими юридичними та фізичними особами.

Запроваджується Національна рамка кваліфікацій з метою гармонізації норм законодавства у сферах освіти і соціально-трудоких відносин, визнання кваліфікацій, здобутих в Україні на національному та міжнародному рівнях, налагодження ефективної взаємодії сфери освіти і ринку праці. Національна рамка кваліфікацій ґрунтується принципах забезпечення якості освіти, враховує вимоги ринку праці до компетентностей працівників. Основою її розробки є європейські та національні стандарти [122].

Саме з цією метою Законом України «Про освіту» передбачено формування Національної системи кваліфікацій, яка представляє собою сукупність інституцій і правових норм, що регулюють формування і розвиток освітніх та професійних кваліфікацій, їх відповідність потребам суспільства і ринку праці. Для функціонування Національної системи кваліфікацій законом було передбачено створення Національного агентства кваліфікацій (далі – НАК). Одним із завдань НАК є акредитація кваліфікаційних центрів.

На підставі відповідного професійного стандарту та відповідно до закону, кваліфікаційні центри уповноважені на оцінювання і визнання

результатів навчання осіб (зокрема, здобутих шляхом неформальної чи інформальної освіти), присвоєння та/або підтвердження відповідних професійних кваліфікацій [133].

У грудні 2018 року Уряд утворив Національне агентство кваліфікацій та затвердив його статут (Постанова КМУ від 05.12.2018 року за № 1029 «Деякі питання Національного агентства кваліфікацій»). Відповідно до статуту на цей орган покладені повноваження щодо: супроводу запровадження Національної рамки кваліфікацій; здійснення міжнародного співробітництва у сфері кваліфікацій, зокрема з метою гармонізації Національної рамки кваліфікацій з відповідними міжнародними документами; забезпечення прогнозування потреб ринку праці у кваліфікаціях; створення і ведення Реєстру кваліфікацій; координації розроблення професійних стандартів, їх реєстрації та забезпечення відкритого доступу до них; розроблення критеріїв та процедур визнання професійних кваліфікацій, здобутих в іноземних державах [166].

На сьогодні НАК підготовлені та затверджені Урядом нормативно-правові акти для створення *кваліфікаційних центрів* (далі – КЦ), а саме прийнято: Постанову Кабінету Міністрів України «Деякі питання акредитації кваліфікаційних центрів» від 22.09.2021 року № 986, Порядок акредитації кваліфікаційних; Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку присвоєння та підтвердження професійних кваліфікацій кваліфікаційними центрами» від 15.09.2021 року № 956 [125].

Агентством підготовлено «Рекомендації щодо проведення акредитаційної експертизи, схвалені за основу рішенням Агентства від 26.10.2021 року та Порядок відбору експертів з акредитації кваліфікаційних центрів, схвалений рішенням від 27.09.2021.

Схема акредитації кваліфікаційних центрів передбачає подачу Заявником заяви з додатками через сайт НАК, який потім призначає експертну комісію, визначає план і терміни її роботи. Експертна комісія

формується з числа експертів, які включені до Реєстру експертів, відбір яких здійснюється НАК на конкурсній основі. Експертна комісія проводить Акредитаційну експертизу – визначає відповідність Заявника встановленим критеріям; надає до НАК звіт, в якому формує висновок щодо відповідності/невідповідності.

НАК приймає рішення про акредитацію/відмову в акредитації/повторну акредитацію. У разі прийняття рішення про акредитацію НАК видає Заявнику сертифікат і включає КЦ до Реєстру кваліфікацій. Сертифікат видається окремо за кожною професійною кваліфікацією строком на п'ять років з дати прийняття Агентством рішення про акредитацію КЦ.

Акредитація проводиться за однією професійною кваліфікацією або за декількома професійними кваліфікаціями, що віднесені до однієї секції видів економічної діяльності. Обов'язковим для акредитації є наявність відповідного затвердженого Професійного стандарту за професійною кваліфікацією.

Відповідно у професійному стандарті затверджуються в установленому порядку, вимоги до компетентностей працівників, які вони повинні підтвердити у відповідному кваліфікаційному центрі та які слугують основою для формування професійних кваліфікацій.

У країнах з високорозвиненою економікою спостерігається постійне оновлення професійних характеристик, зберігається тенденція дедалі більш ретельної систематизації різних вимог до них, відповідно до потреб ринку праці. Поширення професійних стандартів (їх систем) стало надзвичайно актуальним, оскільки ринок праці затребував фахівців нової формації, здатних швидко й адекватно увійти в виробничий процес, забезпечуючи приріст нових, сучасних компетенцій. Та головною особливістю професійних стандартів є функція поєднання, адже вони покликані пов'язати кваліфікації з ринком праці.

Наприклад, Греція і Кіпр активно розвивають професійні стандарти і планують пов'язати з ними навчальні програми і кваліфікації. Разом з тим, Данія, Німеччина та скандинавські країни не мають професійних стандартів, а розробили кваліфікації, що ґрунтуються на компетенціях. А от у Шотландських національних професійних кваліфікаціях (Великобританія) кваліфікації можуть бути засновані виключно на професійних стандартах. Навчальні плани, програми та навчально-методичні матеріали для таких кваліфікацій розробляються в рамках децентралізованої системи безпосередньо провайдерами навчання [145].

*Професійний стандарт* є основою для розроблення та затвердження відповідного Освітнього стандарту, який в свою чергу є основою для розроблення освітньої програми. Відповідно освітня програма (освітньо-професійна, освітньо-наукова чи освітньо-творча) визначає зміст навчання по конкретному напрямку (профілю, спеціальності) підготовки здобувача, вимоги до рівня освіти осіб, які можуть розпочати навчання за цією програмою, перелік навчальних дисциплін і логічну послідовність їх вивчення, кількість кредитів ЄКТС, необхідних для виконання цієї програми та визначає перелік очікуваних результатів навчання (компетентностей), якими повинен оволодіти здобувач відповідного ступеня вищої освіти в межах спеціальності [20].

На думку вчених, стандартизація професійної освіти має бути конструктом чотирьох взаємопов'язаних, послідовних етапів досягнення належних рівнів якості підготовки фахівців (розроблення та затвердження кваліфікаційних стандартів професійної освіти – професійного, освітнього, стандарту оцінювання; проектування змісту компетентнісно-орієнтованого змісту освіти – освітніх програм, навчальних планів, навчальних програм дисциплін та ін.; обґрунтування та впровадження педагогічних технологій, що забезпечують гарантоване досягнення результатів компетентнісного

навчання; оцінювання компетентнісних досягнень засобами об'єктивних, валідних методик [56].

Але як ми зазначали вище, кваліфікація пов'язується не з процесом навчання, а з його результатом. У освітній програмі зазначаються результати навчання тобто знання, уміння, навички, які визначені у професійному стандарті, а потім в освітньому стандарті, і відповідно до цих результатів формується контент освітньої програми. Підтвердження результатів, як зазначали вище, здійснюється у відповідному кваліфікаційному центрі акредитованому Національним агентством кваліфікації на основі контрольних-оцінювальних матеріалів за професійною кваліфікацією, заявленою на акредитацію.

Особа, яка планує отримати *кваліфікаційний сертифікат* з підтвердження відповідної кваліфікації звертається до кваліфікаційного центру акредитованого Національним агентством кваліфікації з метою підтвердження професійної кваліфікації тобто підтвердження сукупності здобутих особою результатів навчання, що дозволяють виконувати певний вид роботи або здійснювати професійну діяльність.

Присвоєння/підтвердження професійних кваліфікацій здійснюється відповідно до Порядку присвоєння та підтвердження професійних кваліфікацій кваліфікаційними центрами затверджений постановою КМУ від 15 вересня 2021 р. № 956 та відповідного професійного стандарту затвердженого відповідно до Порядку розроблення та затвердження професійних стандартів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 31 травня 2017 р. № 373 (Офіційний вісник України, 2017 р. № 47, ст. 1457), та оприлюднених відповідно до Положення про Реєстр кваліфікацій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 16 червня 2021 р. № 620. (Офіційний вісник України, 2021 р. № 50, ст. 3082).

Процедура оцінювання проводиться комісією з оцінювання, яка формується відповідно до вимог процедури присвоєння/підтвердження. До

складу комісії, персональний склад якої затверджується кваліфікаційним центром, входять оцінювачі, залучені кваліфікаційним центром на підставі трудового або цивільно-правового договору. Персональний склад комісії. Оцінювач – особа, яка залучена кваліфікаційним центром для проведення процедур оцінювання результатів навчання здобувачів.

Як засвідчує аналіз чинної нормативно-правової бази у сфері освіти та професійної підготовки фахівців різних сфер господарства важливим аспектом є всебічний розвиток людини, як особистості. Адже людина являється найвищою цінністю суспільства. *Пріоритетом є формування компетентнісного підходу для підготовки необхідних професіоналів на ринку житла.* Важливим є формування загальних компетенцій, всебічний розвиток людини як особистості та, її талантів, інтелектуальних, творчих і фізичних здібностей, формування цінностей і необхідних для успішної самореалізації компетентностей задля забезпечення сталого розвитку України та її європейського вибору.

*Принцип компетентнісного підходу у професійній підготовці фахівців різних галузей народного господарства став одним із основних принципів в сучасних умовах реформування освіти.* Для появи на ринку дійсно кваліфікованих спеціалістів необхідним є розробка професійних стандартів. Тим більше нормативно-правова база щодо розроблення професійних стандартів, на сьогодні, сформована. Це статті 32–40 Закону України «Про освіту» 2017 року, Національна рамка кваліфікацій, затверджена постановою КМУ від 25 червня 2020 р. № 519, Порядок розроблення та затвердження професійних стандартів, затверджений постановою КМУ від 3 березня 2020 р. № 206, Методика розроблення професійних стандартів, затверджена наказом Міністерства соціальної політики України 22 січня 2018 року за № 74.

Відповідно до зазначених вище нормативно-правових актів професійні стандарти можуть розроблятися роботодавцями, їх

організаціями та об'єднаннями, органами державної влади, науковими установами, галузевими радами, громадськими об'єднаннями, іншими зацікавленими суб'єктами.

Сфера застосування ПС – це управління людським капіталом та професійним безперервним розвитком працівників для:

- визначення вимог до компетентностей, обов'язків та кваліфікацій працівників;
- визначення робочих завдань та обов'язків працівників;
- розроблення посадових (робочих) інструкцій (за потреби);
- розроблення систем оплати і нормування праці, підбору та укомплектування штату працівників;
- розроблення систем щодо мотивації та стимулювання персоналу, тарифікації, категоріювання професій;
- планування кар'єри працівника та підвищення якості його праці;
- організації підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації працівників;
- обґрунтування рішень, що ухвалюються за результатами атестації, сертифікації працівників;
- розроблення стандартів підприємства, організації, установи;
- узгодження назв професій (професійних назв робіт, посад), упорядкування видів трудової діяльності та встановлення єдиних вимог до змісту та якості професійної діяльності.

Освітні стандарти для:

- розроблення освітніх стандартів/програм і навчальних модулів, навчально-методичних матеріалів для всіх форм і видів освіти, підвищення кваліфікації педагогічних/науково-педагогічних працівників;
- розвитку матеріально-технічної бази закладів освіти та освітніх інноваційних технологій.

Дуже важливою сферою застосування професійних стандартів є оцінювання та присвоєння/підтвердження кваліфікацій для:

- розроблення системи оцінювання результатів навчання (методи оцінювання, допуск до оцінювання та порядок оцінювання);

- формування єдиних критеріїв оцінювання результатів навчання здобувачів професійних кваліфікацій, незалежно від шляхів їх отримання (формальна, неформальна чи інформальна освіта);

- проведення процедур встановлення відповідності обсягу компетентностей здобувача відповідному професійному стандарту, за результатами якої може бути визнано здобуті ним результати навчання і відповідно присвоєно/підтверджено професійну кваліфікацію;

- встановлення рівня компетентності (здатності) особи виконувати одну трудову функцію чи їх набір;

- зіставлення і міжнародного визнання професійних кваліфікацій.

У Національному Класифікаторі професій ДК 003:2010 за Кодом КП 3413 [42] та Довіднику кваліфікаційних характеристик професій працівників [121] відсутні кваліфікаційні вимоги до професії – ріелтор.

За роки незалежності, так і не сформовано систему освітньо-професійної підготовки спеціалістів цього функціонального напрямку за єдиним державним стандартом. Такий стан речей призводить до того, що питаннями ріелторства займаються всі бажаючі незалежно від освіти, практичних навичок, рівня професійної свідомості. При цьому втрачає держава, споживач і, у першу чергу, ріелтор [70].

З 1 березня 2019 року в Україні діє добровільний гармонізований методом підтвердження національний стандарт ДСТУ EN 15733:2019 (EN 15733:2009, IDT) «Послуги агентів з нерухомості. Вимоги до надання послуг агентів з нерухомості» [164].

Оскільки він добровільний, то його застосування – предмет саморегулювання ринку. Саме ринок повинен визначити вимоги до своїх учасників та контролювати його дотримання.

У більшості зарубіжних країн, а у Європейському Союзі у всіх країнах, законодавчо закріплені вимоги до проходження страховими посередниками мінімально необхідної спеціальної підготовки. Ці вимоги різняться, а саме мінімальні терміни професійного навчання в різних країнах складають від двох тижнів до декількох місяців. Функції контролю за професійною підготовкою і підвищенням кваліфікації посередників покладаються як на органи страхового нагляду так і на громадські і саморегулятивні організації страховиків та посередників.

Відповідно, затверджуються програми навчальних курсів, кваліфікаційні вимоги, порядок проведення іспитів тощо. Серйозні вимоги, які суворо контролюються до професійного рівня брокерів – фізичних осіб і керівників брокерських організацій. Найменші вимоги до агентів, що працюють за сумісництвом. Особи, що мають тривалий стаж роботи у сфері страхового посередництва, можуть бути звільнені від проходження спеціальної підготовки [103].

В Україні, на жаль відсутній такий важливий елемент, як професійні вимоги до кваліфікації страхових посередників, відсутні як професійні так і освітні стандарти їх навчання всупереч потребам страхового ринку.

Реалізація компетентнісного підходу у підготовці та підвищенні професійного рівня українських посередників дозволить поліпшити якість обслуговування клієнтів. Збільшення на ринку високопрофесійних страхових посередників дозволить розвиватися і системі їх регулювання. Таке регулювання може здійснюватися не лише через органи державного страхового нагляду, але й через інститути саморегулювання (об'єднання страхових посередників).

Як свідчить зарубіжний досвід, навчанням оцінювачів займаються навчальні центри створені саморегульованими організаціями (СРО), які зацікавлені в професійній підготовці фахівців. Підтвердження кваліфікації відбувається на компетентнісній основі відповідно до національних рамок кваліфікацій та відповідних професійних стандартів [182].

Ринок професійної підготовки та підтвердження кваліфікації оцінювачами майна в Україні на жаль, залишається монополізованим.

З огляду на викладене, необхідними першочерговими кроками щодо формування компетентнісно-орієнтованої підготовки посередників / комерційних учасників інфраструктури ринку житла є розробка відповідних професійних стандартів для рієлтора/брокера, суб'єкта оціночної діяльності, страхового агента та інших професійних учасників ринку житла ґрунтуючись на компетентнісному підході.

Затвердження відповідного стандарту дозволить НАК здійснювати акредитацію відповідних кваліфікаційних центрів де буде можливим підтвердити бажаним свою кваліфікацію. Найкращим запобіжником виступає цивілізований ринок та відкриті загальнодоступні реєстри.

### **3.3. 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 [148].

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 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.

На сьогодні позиція Мінрегіону полягає в тому, що страхування відповідальності професійних виконавців будівельних робіт (архітекторів, проєктувальників, інженерів технічного нагляду та експертів) має стати обов'язковим. Адже найбільш цивілізований метод захисту інвестицій та загалом покращення бізнес-клімату – це страхування. І воно має бути обов'язковим, щоб без нього не можна було розпочинати будівництво.

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 проєктування та будівництва; посилити позиції України у рейтингу *Doing Business* щодо індексу контролю якості [71].

Будівельна галузь є однією із найризиковіших щодо нещасних випадків на виробництві, впливу погодних явищ та стихійних лих, невиконання своїх зобов'язань перед третіми особами тощо. Страхування будівельно-монтажних ризиків дозволяє будівельній компанії зняти з себе тягар можливих додаткових витрат, що не лише здатні суттєво вплинути на рентабельність проєкту, а й зірвати усі строки будівництва. Замовник же

перестає бути заручником фінансової спроможності підрядника та отримує ефективного контролера будівельного процесу в особі інженерів, наданих страховою компанією. Відносини у сфері страхування регулюються Законом України «Про страхування» [140], втім цей нормативно-правовий акт не містить спеціальних положень щодо страхування на будівництві. Також страхування притаманних будівельній галузі ризиків не відносяться до обов'язкових. Заради економії обігових коштів, незважаючи на чисельні факти травмування, збитків, не виконання зобов'язань тощо будівельники нехтують страховим механізмом захисту.

Частка будівельних ризиків в портфелі – не більш 2 % від загального обсягу страхування. Точніше дізнатися про конкретні цифри не виявляється можливим, тому що зазвичай страховики не виділяють в звітності премії за полісами CAR/EAR в окрему статтю. В світі страхуються практично 100 % будівельно-монтажних ризиків [161].

Безперечно, що страхування майнових та технічних ризиків можна віднести до числа достатньо складних страхових продуктів, які задовольняють потреби страховиків та страхувальників. Велика розмаїтість категорій майнових об'єктів припускає наявність опитувальних форм, що відбивають специфіку ризику та враховує те, що страхуванню підлягають, як правило, об'єкти високої вартості [13].

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 [63].

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 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 [5].

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 [63].

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.

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 [72].

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 [62]. 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 саморегулівних організацій у сфері архітектурної діяльності передбачено такі механізми відшкодування збитків:

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

Як слідує з одного із стандартів саморегулівної 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 [114].

Під збитками розуміються витрати, які є наслідком неналежного виконання (надання) одним із членів СРО робіт (послуг) щодо об'єкта архітектури, яких споживач зазнав у зв'язку із знищенням або пошкодженням об'єкта архітектури, а також витрат споживача, пов'язані із цим, для відновлення власного порушеного речового права на об'єкт архітектури [62].

Джерелами формування компенсаційного фонду зазвичай є [114]:

- сплачена частина членських внесків згідно із Статутом саморегулівної 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 [113].

Стосовно вторинного ринку житла, то з прийняттям Закону України від 07.03.1996 року № 85/96 «Про страхування» страхування майна не є 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 [130].

Однак в українському суспільстві присутній стереотип, що страхування квартири є дуже дорогим. Можливо, люди проводять паралелі зі страхуванням авто по КАСКО і думають, що захист житла обійдеться ще дорожче, оскільки квартира коштує більше, ніж автомобіль. Крім того, дослідження підтверджують, що багато українців сприймають страхування житла як ще один обов'язковий платіж на кшталт оплати комунальних послуг [169].

У страховому портфелі за 2020 рік за видами страхування лише 15 % припадає на страхування майна та вогневих ризиків (рис. 3.2).

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.

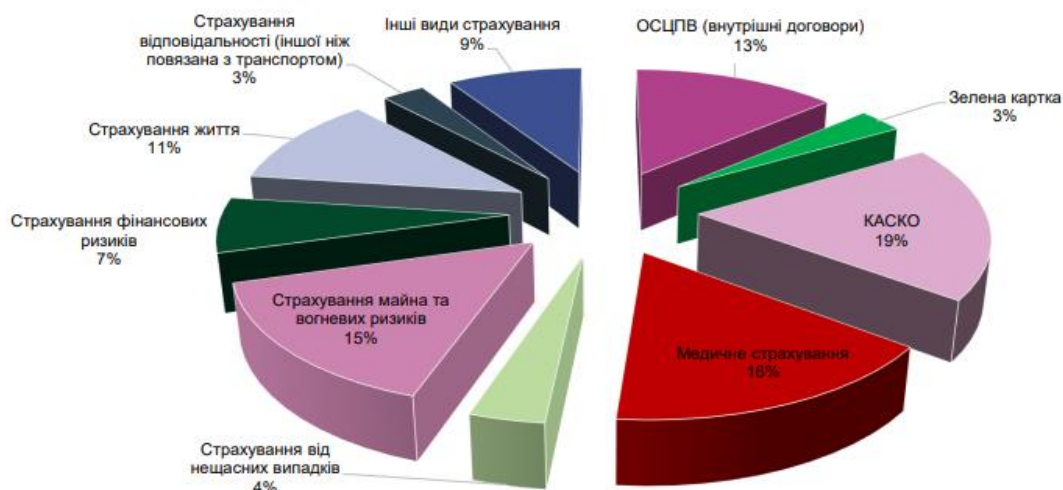


Рис. 3.2 Страховий портфель за 2020 рік за видами страхування за [152]

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.

У Німеччині, де страхування житлової нерухомості регулюється «Законом про спільні домоволодіння» передбачено, які саме мешканці (власники або орендарі) повинні укласти договори страхування і стежити за їх актуальністю. Відповідає за все це обраний мешканцями голова ради спільного домоволодіння по аналогії з головами правління у наших ОСББ.

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 [140].

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. 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 [51].

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.

У більшості зарубіжних країн передбачені кваліфікаційні вимоги до посередників на ринку нерухомості: у Німеччині всі агенти з нерухомості повинні мати ліцензію відповідно до Німецького торгового регламенту. У Франції діяльність ріелтора/брокера зарегульована: щоб отримати доступ до професії потрібно мати диплом з права, економіки чи торгівлі, відповідний професійний досвід або поєднання обох. Загальна тривалість навчання суттєво відрізняється та залежить від різних кваліфікаційних напрямів. В Австрії агенти з нерухомості, зареєструвавшись у компетентних органах, повинні подати докази про професійне страхування цивільної відповідальності власників. Страхова компанія повинна повідомити компетентному органу про будь-які обставини, що призводять до припинення, відсутності або недостатнього страхування відповідальності. 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 даних.

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 [151].

У договорі про надання посередницької послуги відповідальність посередника буде обмежена лише сумою винагороди, у разі передбачення у ньому лише фактичного посередництва у вузькому значенні. Відповідальність посередника на ринку нерухомості залежить від змісту укладеного договору на надання посередницької послуги, і тоді може йтися про відповідальність за неналежне виконання зобов'язань за договором на надання посередницьких послуг у разі виникнення проблем зі спірним нерухомим майном. Інколи ріелтори агентств пропонують своїм клієнтам

ризикнути, не попереджаючи про можливі негативні наслідки, але це неналежне надання послуг ріелтором. В даному випадку виникає двояка ситуація: з одного боку, сучасне становище ріелторів їх законодавча невизначеність часто не дає їм необхідних прав та інструментів для якісного надання послуг, а з іншого, – значна частина ріелторів користується цим, не переймаючись наслідками надання таких неякісних послуг, прикриваючись складністю доведення причинно-наслідкового зв'язку між такою послугою, негативними наслідками та, відповідно, відсутністю відповідальності у ріелторів за це. У зв'язку з цим і виникає потреба у страхуванні відповідальності посередницької діяльності на ринку нерухомого майна, що допоможе мінімізувати негативні наслідки такої діяльності.

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

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 [129].

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 не сталося, купуючи нерухомість, необхідно захищати та своє право нею володіти [172].

У цих випадках *титульне страхування* покриває можливі ризики втрати права власності в результаті помилок при приватизації або зміні права власності на об'єкт нерухомості. 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 нерухомість, довідки БТІ, оцінку нерухомого майна, кредитного договору та договору застави щоби прийняти рішення щодо укладення договору якщо нерухомість купувалася за кредитні кошти [102].

Титульне страхування дуже часто пов'язане з наданням кредитів під заставу нерухомості. Зважаючи на це більшість населення не зацікавлена в страхуванні та не виражає довіру фінансовим установам та банківському сектору, як запоруки розвитку титульного страхування.

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.

### **Висновки до розділу 3**

Дослідження перспективних підходів і механізмів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла в Україні дозволяє зробити такі висновки.

1. На сучасному етапі розвитку ринку житла в Україні як на державному рівні, так і регіональному рівні відсутня система, що дозволяє органам влади та населенню, іншим суб'єктам даного ринку отримати об'єктивну інформацію про стан ринку житла в розрізі регіонів та міст,

цінової ситуації на них, пропозиції та попиті на конкретні об'єкти, аналітичну інформацію про поточні та прогнозовані тенденції на ринку. Інформаційна закритість пов'язана з одного боку з тим, що органи державної влади не мають достатніх засобів збору достовірної ринкової інформації, а з іншого, наявна офіційна інформація від органів управління найчастіше недоступна професійним учасникам ринку. Створення спільної інформаційної блокчейн-платформи забезпечить реалізацію всіх процесів, які відбуватимуться публічно, прозоро та автоматизовано.

2. У країнах з високорозвиненою економікою спостерігається тенденція дедалі більш ретельної систематизації різних професійних характеристик і вимог, постійне їх оновлення відповідно до потреб ринку праці. Першопричиною формування і поширення професійних стандартів (їх систем) є те, що ринок праці затребував фахівців нової формації, здатних швидко й адекватно увійти в виробничий процес, забезпечуючи приріст нових, сучасних компетенцій. Та головною їхньою особливістю є функція поєднання, адже вони покликані пов'язати кваліфікації з ринком праці.

3. 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 проєктування та будівництва; посилити позиції України у рейтингу Doing Business щодо індексу контролю якості. Доцільним є страхування будівельних і монтажних ризиків за принципом «від будь-яких ризиків», що забезпечуватиме максимально широкий захист від непередбачених подій у процесі здійснення будівництва, реконструкції, ремонту будівель, споруд, інженерних мереж та технологічного обладнання. Особливо важливим є аспект страхування цивільно-правової відповідальності професійних виконавців будівельних робіт перед третіми особами.

Ситуація із титульним страхуванням, яка склалась в Україні, свідчить про недосконалість страхового ринку України. Даний вид страхування прямо не згаданий у законі «Про страхування» (хоча це не ставить під сумнів законність його існування), водночас запровадження Титульного страхування дозволить компенсувати збитки, які завдані в результаті втрати права власності на майно (нерухомість – квартира, будинок, земельну ділянку).

Результати дослідження за третім розділом подано в таких публікаціях [80, 86,].

## ВИСНОВКИ

У дисертації запропоновано вирішення актуального наукового завдання в галузі знань 28 «Публічне управління та адміністрування», 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:

1. 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.

2. 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. Особливості застосування цих механізмів полягають у забезпеченні необхідного складу та якості обслуговування покупців і продавців, причому, як зі сторони професійних учасників ринку, так і зі сторони спеціалізованих державних структур.

3. 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.

4. 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.

5. 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, лізінгу тощо.

6. Для появи на ринку житла професійних учасників (ріелторів/брокерів, суб'єктів оціночної діяльності, страховиків) необхідно

передусім визначити професійні кваліфікаційні вимоги до зазначених професій з урахуванням затверджених на загальнонаціональному рівні відповідних професійних стандартів, створити передумови для прозорих процесів діяльності не лише діяльності суб'єктів ринку житла, а й для механізмів підтвердження відповідного кваліфікаційного рівня всіх учасників ринку.

7. 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.

8. Розроблено практичні пропозиції щодо розвитку інфраструктури ринку житла, зокрема рекомендується:

– Кабінету Міністрів України доручити Міністерству цифрової трансформації України організувати спільно з держателями різних реєстрів запровадження блокчейн-платформи «Нерухомість України», яка передбачає створення багаторівневого державного реєстру об'єктів нерухомості та залучення усіх учасників цього ринку.

– Міністерству розвитку громад та територій України спільно із зацікавленими сторонами забезпечити: розроблення законодавчих змін щодо обов'язкового страхування цивільно-правової відповідальності професійних виконавців будівельних робіт перед третіми особами та

запровадження титульного страхування та страхування посередницької діяльності; розроблення та ініціювання затвердження професійних стандартів для професійних учасників ринку житла; розроблення сертифікатних освітніх програм підготовки таких фахівців.

– Місцевим органам публічної влади сприяти професіоналізації учасників ринку житла, прозорості діяльності економічних суб'єктів ринку інфраструктури, забезпечувати поінформованість населення про роботу суб'єктів інфраструктури ринку житла.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аналіз міжнародної практики законодавчого регулювання ріелторської діяльності.  
URL: [https://docs.wixstatic.com/ugd/b76293\\_92596a8e618e40519caf8177db7ba925.pdf](https://docs.wixstatic.com/ugd/b76293_92596a8e618e40519caf8177db7ba925.pdf) (дата звернення: 08.10.2019).
2. Асаул А. М., Брижаль І. А., Чевганова В. Я. *Економіка нерухомості* : монографія. Київ : [б. в.], 2004. 304 с.
3. Аткинсон Э., Стиглиц Дж. *Лекции по экономической теории общественного сектора*. Москва : Аспект-Пресс, 1995. С. 65; с. 45–48.
4. 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) (дата звернення: 08.10.2019).
5. Бібік Н. В. Міжнародна практика державного регулювання в сфері будівництва. *Менеджер*. 2014. № 1. 235 с.
6. Бляхарський Я. С. Проблема класифікації девелоперської діяльності як окремого виду економічної діяльності. *Вісімнадцяті осінні юридичні читання* : зб. тез Міжнар. наук.-практ. конф., м. Хмельницький, 25 жовт. 2019 р. Хмельницький, 2019. С. 408–410.
7. Бодров В. Г., Балдич Н. І., Сафронова О. М. *Державне управління у фінансово-економічній сфері* : навч.-метод. матеріали. Київ : НАДУ, 2013. 88 с.
8. Болотов В. А., Сериков В. В. Компетентностная модель: от идеи к образовательной программе. *Педагогика*. 2003. № 10. С. 8–14.

9. Бурик З. М. *Державне регулювання сталого розвитку України: теорія та практика* : монографія; Львів. регіон. ін-т держ. упр. Нац. акад. держ. упр. при Президентові України. Львів : Простір-М, 2017. 383 с.
10. Вакуленко В. М. Зелена економіка у механізмі державного управління сталим розвитком регіонів України. *Публічне урядування*. 2017. № 4(9). С. 61–74.
11. Власов С. *Три напрямлення, 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).
12. Волинка К. Г. *Теорія держави і права* : навч. посібник. Київ : МАУП, 2003. С. 74.
13. Волощук А. В. Сучасна практика страхування будівельних ризиків. *Науково-виробничий журнал*. 2010. № 2(214). С. 46–48.
14. Всеукраїнська Асоціація Фахівців Оцінки – дала ВГО «АФО». URL: <http://afo.com.ua/uk/about> (дата звернення: 10.10.2022).
15. Гвоздик В. Реєстрація прав власності на нерухоме майно в Україні. *Нотаріат для вас* : наук.-практ. журн. Укр. нотаріальної палати. 2008. № 7/8. С. 12–16.
16. Гіль С. Є., Дудник О. А., Єфремова Л. В., та ін. *Державне регулювання економіки* : навч. посібник. Харків : Вид. ХДЕУ, 2003 Ч. 1. URL: <https://economics.studio/regulyuvannya-ekonomiki-derjavne/derjavnogo-regulyuvannya-ekonomiki-80635.html> (дата звернення: 15.07.2019).
17. Гончаренко М. Б. Державна реєстрація речових прав на нерухомість та її значення. *Вісник університету внутрішніх справ*. 1999.

Вип. 6. С. 83–86. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/VKhnuvs\\_1999\\_6\\_25](http://nbuv.gov.ua/UJRN/VKhnuvs_1999_6_25) (дата звернення: 15.04.2019).

18. Грущинська Н. Ріелторські послуги. *Vizegrad Journal on Human Rights*. 2016. № 2. Ч. 2. С. 41–45. URL: [http://vjhr.sk/archive/2016\\_2\\_2/7.pdf](http://vjhr.sk/archive/2016_2_2/7.pdf) (дата звернення: 15.07.2020).

19. Дегтярєва І. О. Теоретико-методологічні та практичні аспекти формування й розвитку в Україні моделі публічної житлової політики. *Збірник наукових праць Національної академії державного управління при Президентові України* / за заг. ред. А. П. Савкова. Київ : НАДУ, 2017. Вип. 2. С. 22–44.

20. Дегтярєва І. О. Удосконалення освітньо-професійних програм у галузі публічного управління та адміністрування в контексті забезпечення сталого розвитку. *Збірник наукових праць Національної академії державного управління при Президентові України* / за заг. ред. А. П. Савкова. Київ : НАДУ, 2020. С. 15–20.

21. Дерев'янко Б. В. Девелоперська діяльність як новий потенційний та реальний вид господарської діяльності. *Перші наукові читання пам'яті професора Пронської Грацієлли Василівни* : зб. матеріалів Міжнар. наук.-практ. конф. / за заг. ред.: В. В. Поєдинок, С. Я. Вавженчука. Київ : Талком, 2021. С. 61–66.

22. *Державне управління та менеджмент* : навч. посіб. у таблицях і схемах / Г. С. Одінцева [та ін.]; за заг. ред. д-ра екон. наук, проф. Г.С. Одінцової. Харків : ХарПІ НАДУ, 2002. С. 12.

23. Держреєстрація права власності на нерухоме майно. *Портал «Дія»*. URL: <https://guide.diaa.gov.ua/register/00041/> (дата звернення: 07.01.2021).

24. 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> (дата звернення: 07.01.2021).

25. Дерун Т. М. Чинники та особливості державного регулювання ринку житла в Україні в умовах війни. *Інвестиції: практика та досвід*. 2023. № 2. С. 82–86. URL: <https://www.nayka.com.ua/index.php/investplan/article/view/988> (дата звернення: 15.07.2021).

26. Дерун Т. М., Кочерга О. П. Цілі сталого розвитку в системі стратегічного планування розвитку територіальних громад. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2021. № 4. URL: [http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/4\\_2021/36.pdf](http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/4_2021/36.pdf) (дата звернення: 15.07.2021).

27. Деякі питання надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. *Постанова Кабінету Міністрів України від 30.09.2015 № 786*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/786-2015-p/conv#Text> (дата звернення: 11.04.2019).

28. Деякі питання посилення безпеки зберігання та захисту відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно і системи електронних торгів з реалізації арештованого майна. *Розпорядження Кабінету Міністрів України від 24.05.2017 № 353-р*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-2017-p/conv#Text> (дата звернення: 11.03.2019).

29. Дикий О. В. До питання вивчення злочинності на сучасному ринку житлової нерухомості в Україні. *Актуальні проблеми держави і права*. 2012. С. 586–592.

30. Дикий О. В. Кримінологічна характеристика способів вчинення шахрайств в сфері обороту житлової нерухомості. *Часопис Академії адвокатури України*. 2014. Т. 7. № 2(23). С. 33–40.

31. 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.

32. *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\\_slovnnyk\\_z\\_derzhavnoho\\_upravlinnia.pdf](https://shron1.chtyvo.org.ua/Surmin_Yurii/Entsyklopedychnyi_slovnnyk_z_derzhavnoho_upravlinnia.pdf) (дата звернення: 15.07.2020).

33. Завальна І. І., Косенко О. І. Державна реєстрація прав власності на нерухоме майно : проблеми та перспективи розвитку. URL: [https://minjust.gov.ua/m/str\\_3668](https://minjust.gov.ua/m/str_3668) (дата звернення: 15.03.2019).

34. Застосування блокчейн у сфері нерухомості. URL: <https://guland.com.ua/kryptovalyuta/blockchain/blokcheyn-v-nerukhomosti.htm> (дата звернення: 14.05.2022).

35. Захарченко В. М., Міюсов М. В., Парменова Д. Г. *Рамки кваліфікацій у Європейському освітньому просторі : навч.-метод. посібник*. Одеса : НУ «ОМА», 2017. 88 с.

36. 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> (дата звернення: 14.11.2020).

37. Звіт про роботу Фонду державного майна України та хід приватизації державного майна у 2021 році.  
URL: [https://www.spfu.gov.ua/userfiles/pdf/zvit-fdmu-2021\\_16917.pdf](https://www.spfu.gov.ua/userfiles/pdf/zvit-fdmu-2021_16917.pdf) (дата звернення: 14.11.2022).

38. Земельний кодекс України. *Верховна Рада України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III*. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27. Дата оновлення: 31.03.2019.  
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 10.05.2019).

39. 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) (дата звернення: 10.09.2019).

40. Ісаєнко Д. Особливості законодавчого регулювання будівельної галузі в Україні. *Вісник Одеської державної академії будівництва та архітектури*. 2018. Вип. 71. С. 9–15.

41. Кіщенко Т. Є., Гусарова Л. В. Особливості девелоппменту 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) (дата звернення: 10.03.2022).
42. Класифікатор професій ДК 003:2010. URL: <http://kodeksy.com.ua/buh/kp.htm> (дата звернення: 10.09.2018).
43. Клименко Н. Г. Наукове та експертно-аналітичне забезпечення у державному регулюванні діяльності недержавних інституцій в контексті забезпечення національної безпеки України: стан, проблеми, перспективи. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2019. № 12. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=1541> (дата звернення: 10.05.2022).
44. Ковтун М. В. Структура ринку житла та його інституціональна основа. *Інвестиції: практика та досвід*. 2011. № 12. С. 57–60.
45. Ковтунець В., Поліщук Н. Кваліфікації, результати навчання та компетентності. Термінологічні проблеми. *International Scientific Journal of Universities and Leadership*. 2021. 2 (12). С. 53–65. URL: <https://ul-journal.org/index.php/journal/article/view/158> (дата звернення: 10.10.2021).
46. Колтун В. С., Бабінець О. П. Урбанізація та її вплив на розвиток публічного управління: понятійно-категорійний аналіз. *Інвестиції: практика та досвід*. 2021. № 18. С. 59–64. URL: <http://www.investplan.com.ua/?op=1&z=7605&i=9> (дата звернення: 10.05.2022).



54. Лебідь Н., Мендрул А., Ларцев В., Скрінько С., Жиленко Н., Пашков В. *Оцінка майна і майнових прав в Україні* : монографія. Київ : ООО «Інформаційно-видавнича фірма "Прінт-Експрес"», 2007. 688 с.

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

56. Лузан П. Г., Пащенко Т. М., Ваніна Н. М. Колісник Н. В. Стандартизація професійної освіти на основі компетентнісного підходу. *ScienceRise: Pedagogical Education*. 2018. № 5. С. 32–35. URL: [http://journals.uran.ua/sr\\_edu/article/view/137845/136917](http://journals.uran.ua/sr_edu/article/view/137845/136917) (дата звернення: 28.09.2019).

57. Максимчук М. В. Інституціалізація регіональних ринків житла в Україні. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. 2018. Вип. 1(129). С. 58–63.

58. Малиновський В. Я. *Державне управління* : навч. посібник. Вид. 2-ге, доп. та перероб. Київ : Атіка, 2003. 576 с.

59. Мамонов К. А. Оцінка нерухомого майна: теоретичні аспекти та напрями застосування. *Комунальне господарство міст. Серія: Економічні науки*. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2013. Вип. 111. С. 58–65.

60. Мамонов К. А., Анопрієнко Т. В. Оцінка нерухомості: податкові аспекти. *Вісник Харківського Національного аграрного університету. Серія: Економічні науки*. 2013. № 6. С. 41–47. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vkhnau\\_ekon\\_2013\\_6\\_9](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vkhnau_ekon_2013_6_9) (дата звернення: 15.07.2021).

61. Марушева О. А. Тенденції нормативно-правового регулювання соціально-економічних відносин у будівництві в країнах розвинутої

демократії. *Актуальні проблеми державного управління*. 2019. № 1(55). С. 63–68.

62. 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) (дата звернення: 10.10.2020).

63. 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> (дата звернення: 10.10.2021).

64. Мельник А. Ф. *Державне регулювання економіки*. Київ : Знання, 2004. 358 с.

65. Мельниченко О. А. *Підвищення рівня та якості життя населення: механізми державного регулювання* : монографія. Харків : Видво ХарПІ НАДУ «Магістр», 2008. 232 с.

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

67. *Механізми регулювання інтеграційних процесів в Україні* : навч. посіб. / І. В. Артёмов, В. Д. Бакуменко, В. Д. Бондаренко та ін. Ужгород: Ліра, 2009. Вип. 15. 656 с. С. 89. (Серія «Євроінтеграція: український вимір»). URL: <https://www.uzhnu.edu.ua/uk/infocentre/get/3716> (дата звернення: 10.10.2019).

68. 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.

69. Міненко В. Л. *Державне регулювання ринку праці в умовах глобалізації економіки: теорія та практика* : монографія. Харків : Вид-во ХарPI НАДУ «Магістр», 2009. 204 с. С. 85.

70. 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.

71. 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> (дата звернення: 10.11.2018).

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

73. 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> (дата звернення: 10.10.2021).

74. *Науково-практичний коментар Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»* / К. І. Чижмарь, Д. В. Журавльов, С. В. Петков. Київ : «Центр учбової літератури», 2016. 350 с.

75. Нахкур Т. Напрями підвищення ефективності механізмів державного управління ризиками у процесі регулювання інвестиційної діяльності у будівництві. *Аспекти публічного управління.* 2018. Т. 6. № 4. С. 26–31.

76. Наша місія. URL: <https://sfnu.ua/#missia> (дата звернення: 10.04.2022).

77. Непомнящий О. М. Перспективи застосування в Україні міжнародно визнаних форм договорів на надання інжинірингових послуг у будівництві. *Держава та регіони. Серія: Державне управління*. 2019. № 2(66). С. 106–111.

78. Ніколаєв В. П. Стратегічне управління державним нерухомим майном. *Стратегічні пріоритети*. 2015. № 3. С. 73–78.

79. Норт, Дуглас. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики. *Гуманитарный портал*. URL: <http://gtmarket.ru/laboratory/basis/6310> (дата звернення: 10.10.2019).

80. Олійник І. Інформаційні детермінанти формування механізмів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла. *Шевченківська весна – 2022: публічне управління та державна служба : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. студентів, аспірантів та молодих вчених*, Київ, 19 квіт. 2022 р. / за заг. ред. Л. Г. Комахи, О. М. Андрєєвої. Київ : ННІ ПУДС КНУ, 2022. С. 247–248.

81. 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.

82. Олійник І. І. Стан законодавчого регулювання розвитку інфраструктури ринку житла в Україні. *Теорія та практика публічного управління та адміністрування у XXI сторіччі : II Всеукр. наук.-практ. конф. за міжнар. участю здобувачів вищої освіти та молодих учених*, Київ, 22 листоп. 2019 р. / за заг. ред. М. М. Білинської, О. М. Петроє, І. О. Дегтярьової. Київ : НАДУ, 2019. С. 193–194.

83. Олійник І. І. Стан та напрями вдосконалення нормативно-правового регулювання розвитку інфраструктури ринку житла в Україні.

*Вісник Національної академії державного управління при Президентові України. Серія «Державне управління». 2019. № 3(93). С. 68–75.*

84. Олійник І. І. Становлення та розвиток інфраструктури ринку житла в Україні. *Публічне врядування в Україні: стан, виклики та перспективи розвитку* : матеріали щоріч. Всеукр. наук.-практ. конф. за міжнар. участю, присвяч. 100-річчю держ. служби в Україні, Київ, 24 трав. 2019: у 5 т. / за заг. ред. А. П. Савкова, М. М. Білинської, О. М. Петроє. Київ : НАДУ, 2019. Т. 1. С. 90–91.

85. Олійник І. І. Удосконалення механізму державної реєстрації прав на нерухоме майно в контексті запобігання бідності. *Україна 2030: публічне управління для сталого розвитку* : матеріали щоріч. наук.-практ. конф., Київ, 2020 р.: у 3 т. / за заг. ред. А. П. Савкова, М. М. Білинської, О. М. Петроє. Київ : НАДУ, 2020. Т. 3. С. 61–63.

86. Олійник І. І. Формування компетентнісно-орієнтованого підходу до професійної підготовки фахівців на ринку житла. *Інвестиції: практика та досвід. 2023. №5. С.138-145. URL:https://www.nayka.com.ua/index.php/investplan/article/view/1205/1214.*

87. Олійник І. І. Формування ринку професійних ріелторів в Україні. *Актуальні питання підготовки фахівців у сфері публічного управління та адміністрування* : матеріали щоріч. наук.-практ. конф. за міжнар. участю, Київ, 1–2 листоп. 2018 р.: у 2 т. / за заг. ред. В. С. Куйбіди, М. М. Білинської, О. М. Петроє. Київ : НАДУ, 2018. Т. 1. С. 98–99.

88. Олійник Н. Державна корекція збоїв ринкового механізму саморегулювання в житловій сфері. *Вісник Національної академії державного управління при Президентові України. 2010. № 4. С. 109–117.*

89. Олійник Н. Розвиток інфраструктури ринку житла в Україні: актуальні проблеми та напрями державного регулювання. *Вісник Національної академії державного управління при Президентові України*. 2011. Вип. 1. С. 131–139. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vnadu\\_2011\\_1\\_19](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vnadu_2011_1_19) (дата звернення: 15.07.2021).

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

91. Омельчук В. О. *Державне регулювання ринку доступного житла в Україні* : дис. ... д-ра екон. наук : 08.00.03; *Наук.-дослідний екон. ін-т М-ва екон. розвитку і торгівлі України*. Київ, 2011. 482, [6] арк.: рис., табл. Бібліогр.: арк. 442–482.

92. Омельчук В. О. Оцінка житлової нерухомості на основі статистичного підходу. *Інвестиції: практика та досвід*. 2010. № 20. С. 36–39. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/ipd\\_2010\\_20\\_11](http://nbuv.gov.ua/UJRN/ipd_2010_20_11) (дата звернення: 15.07.2021).

93. Омельчук В. О. Принципи механізму державного регулювання ринку доступного житла. *Економіка та держава*. 2010. № 12. С. 12–15.

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

95. Оніщук О. Вища кваліфікаційна комісія анулювала свідоцтва недобросовісним нотаріусам. Міністерства юстиції України: офіційний вебсайт. 27.02.2020. URL: <https://minjust.gov.ua/news/ministry/olga-onischuk-vischa-kvalifikatsiyna-komisiya-anulyovala-svidotstva-nedobrosovisnim-notariusam> (дата звернення: 03.09.2020).

96. Отримати ключі. Як новий закон про гарантії обіцяє допомогти покупцям квартир. URL: <https://focus.ua/uk/economics/530004-yak-noviy->

[zakon-pro-garantiji-obicyaye-dopomogti-pokurcyam-kvartir](#) (дата звернення: 03.08.2022).

97. Павлов В. І. *Формування та становлення ринку комерційної нерухомості в регіоні* : монографія. Рівне : НУВГП, 2009. 187 с.

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

99. Павлов К. В. Вплив конкурентних відносин на регіональні ринки нерухомості в умовах інституційного забезпечення. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. Луцьк, 2016. № 4. С. 89–93.

100. 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.

101. Павлов К. В. *Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України* : монографія. Луцьк : ПрАТ «Волинська обласна друкарня», 2018. 482 с.

102. Павлюченко Т. Секрети і підводні камені страховки прав власності на нерухомість. URL: <http://delo.ua> (дата звернення: 15.07.2021).

103. Пікус Р., Терещенко О. Міжнародний досвід діяльності страхових посередників. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка*. 2009. № 107/108. С. 20–23.

104. Піфко О. О. Правові аспекти класифікації систем реєстрації прав на землю. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2015. Т. 2. Вип. 4. С. 54–58.

105. 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.

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

107. Половцев О. В., Рачинський А. П. Сучасні підходи до формування методологічного змісту механізмів трансформації управлінських рішень у системі державного управління. *Вісник Національної академії державного управління при Президентові України. Серія: Державне управління.* 2018. № 1. С. 52–60.

108. Положення про сертифікацію ріелторів.  
URL: <https://www.asnu.net/pages/40/> (дата звернення: 15.07.2022).

109. Пометун О. І. Теорія та практика послідовної реалізації компетентнісного підходу в досвіді зарубіжних країн. *Компетентнісний підхід у сучасній освіті: світовий досвід та українські перспективи : Бібліотека з освітньої політики; за заг. ред. О. В. Овчарук.* Київ : К.І.С., 2004. С. 15–24.

110. 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>  
(дата звернення: 15.07.2022).

111. Прав Ю. Г. Будівельна галузь як об'єкт державного управління. *Public management : collection.* 2019. № 2(17). С. 227–237.

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

113. 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.

114. Правила і стандарти професійної діяльності. Асоціація експертів будівельної галузі. URL: <http://budex.org.ua/index.php/pro-asotsiatsiiu-ua/standarty-profesiinoi-diialnosti-ekspertiv> (дата звернення: 15.07.2021).

115. 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) (дата звернення: 15.07.2021).

116. Про брокерську діяльність у сфері нерухомості. *Проект Закону України.* URL: <https://ips.ligazakon.net/document/NT4474> (дата звернення: 15.09.2018).

117. 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> (дата звернення: 15.07.2020).

118. Про впровадження новітніх стандартів вищої і професійно-технічної освіти. *Наказ Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України від 11 травня 2012 року № 566.*

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0566736-12#Text> (дата звернення: 15.07.2021).

119. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. *Закон України 15 серпня 2022 року № 2518-IX*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (дата звернення: 22.08.2022).

120. 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> (дата звернення: 15.05.2019).

121. Про затвердження Випуску 1 «Професії працівників, що є загальними для всіх видів економічної діяльності» Довідника кваліфікаційних характеристик професій працівників. *Наказ Міністерства праці та соціальної політики України від 29 грудня 2004 р. № 336*. URL: [https://zakononline.com.ua/documents/show/61343\\_536744](https://zakononline.com.ua/documents/show/61343_536744) (дата звернення: 15.09.2018).

122. Про затвердження Національної рамки кваліфікацій. *Постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 року № 1341*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1341-2011-%D0%BF/paran12#n12> (дата звернення: 15.07.2020).

123. Про затвердження Плану заходів щодо впровадження Національної рамки кваліфікацій. *Спільний наказ МОНмолодьспорту та Мінсоцполітики від від 20 квітня 2012 року № 488/225*. URL: [https://ipq.org.ua/upload/files/files/06\\_Biblioteka/01\\_Normativna\\_baza/02\\_Vprovadzhennja\\_Nacionalnoi\\_ramki\\_kvalifikacii/04\\_Nakazi/2012.04.20\\_488](https://ipq.org.ua/upload/files/files/06_Biblioteka/01_Normativna_baza/02_Vprovadzhennja_Nacionalnoi_ramki_kvalifikacii/04_Nakazi/2012.04.20_488)

[225 MINSOCPOLITIKI MONMOLODSPORTU.pdf](#) (дата звернення: 15.07.2021).

124. 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> (дата звернення: 15.07.2021).

125. Про затвердження Порядку присвоєння та підтвердження професійних кваліфікацій кваліфікаційними центрами. *Постанова Кабінету Міністрів України від 15 вересня 2021 р. № 956*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/956-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 15.10.2021).

126. Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно. *Наказ Міністерства юстиції України від 07 лютого 2002 року № 7/5*. Втрата чинності: 14.12.2012. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/%20Z0157-02#Text> (дата звернення: 15.09.2019).

127. 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> (дата звернення: 15.09.2019).

128. 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) (дата звернення: 17.09.2019).

129. Про недобросовісних забудовників і ошуканих покупців. URL: <https://racurs.ua/ua/1976-pro-nedobrosovisnyh-zabudovnykiv-bez-jytla-ta-sche-y-bilya-rozbytogo-koryta.html> (дата звернення: 17.07.2022).

130. 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> (дата звернення: 17.09.2018).

131. Про оприлюднення Рекомендацій зі страхування ризиків у будівництві. *Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 30 травня 2008 року № 230.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0230661-08#Text> (дата звернення: 15.07.2021).

132. 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> (дата звернення: 30.09.2019).

133. Про освіту. *Закон України № 2145-VIII від 5 вересня 2017 року; № 38–39. С. 380.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-19#Text> (дата звернення: 14.11.2018).

134. 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> (дата звернення: 14.11.2018).

135. Про податок на додану вартість. *Закон України від 3 квітня 1997 року № 168/97-ВР.* із змін. і допов.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/168/97-%D0%B2%D1%80#Text>

(дата звернення: 30.09.2019).

136. Про проект Закону України про ріелторську діяльність. *Постанова Верховної Ради України від 14.07.1999 р. № 937-XIV.*

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/937-14#Text> (дата звернення:

15.09.2018).

137. Про реорганізацію Державного агентства земельних ресурсів України. *Постанова Кабінету Міністрів України від 13 лютого 2008 року № 48.*

URL: <https://ips.ligazakon.net/document/KP080048> (дата звернення:

15.09.2019).

138. Про ріелтерську діяльність в Україні. *Висновок антикорупційної експертизи проекту Закону України від 09 червня 2020 року № 3618.*

URL: <https://nazk.gov.ua/uk/documents/27640/> (дата звернення: 10.10.2020).

139. Про ріелторську діяльність. *Указ Президента України від 27 червня 1999 року № 733/99.* Офіційний вісник України. 1999. № 27. Ст. 79.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/733/99#Text> (дата звернення:

15.09.2019).

140. 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> (дата звернення: 15.04.2019).

141. Про УТО. URL: <https://uto.com.ua/pro-nas/> (дата звернення: 15.09.2019).

142. Про Фонд державного майна України. *Закон України від 9 грудня 2011 року № 4107-VI.* Відомості Верховної Ради України. 2012. № 28.

Ст. 311. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4107-17#Text> (дата звернення: 15.09.2019).

143. Про Фонд. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/pro-fond> (дата звернення: 15.09.2019).

144. 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> (дата звернення 20.10.2019).

145. Пуховська Л. Розвиток кваліфікацій і професійних стандартів у країнах Європейського Союзу. *Порівняльно-педагогічні студії.* 2014. № 4. С. 61–69. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Ppstud\\_2014\\_4\\_11](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Ppstud_2014_4_11) (дата звернення: 15.09.2019).

146. Рашкевич Ю. М. *Болонський процес та нова парадигма вищої освіти.* Львів : вид-во Львів. політехніки, 2014. 168 с.

147. 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) (дата звернення: 15.09.2021).

148. 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/> (дата звернення: 15.09.2019).

149. Реєстр членів СФНУ. URL: <https://sfnu.ua/?reestr> дата звернення: 15.08.2022).

150. Реєстр. URL: <https://www.asnu.net/users/register/> (дата звернення: 15.08.2022).

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

152. Результати аналізу звітності страховиків за 2020 рік URL: [https://bank.gov.ua/admin\\_uploads/article/%D0%9F%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F%D1%89%D0%BE%D0%B4%D0%BE\\_%D0%B7%D0%B2%D1%96%D1%82%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%96\\_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%85%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%BA%D1%96%D0%B2\\_%D0%B7%D0%B0\\_2020\\_%D1%80%D1%96%D0%BA\\_%D1%80%D0%B5%D0%B7%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%96%D0%B2\\_%D0%BD%D0%B0%D0%B3%D0%BB%D1%8F%D0%B4%D1%83\\_%D1%82%D0%B0\\_%D0%BE%D1%86%D1%96%D0%BD%D0%BA%D0%B8\\_%D0%B1%D1%96%D0%B7%D0%BD%D0%B5%D1%81-%D0%BC%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%B9\\_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%85%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%BA%D1%96%D0%B2\\_%D1%83\\_2021\\_%D1%80%D0%BE%D1%86%D1%96.pdf?v=4](https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/%D0%9F%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F%D1%89%D0%BE%D0%B4%D0%BE_%D0%B7%D0%B2%D1%96%D1%82%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%96_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%85%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%BA%D1%96%D0%B2_%D0%B7%D0%B0_2020_%D1%80%D1%96%D0%BA_%D1%80%D0%B5%D0%B7%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%96%D0%B2_%D0%BD%D0%B0%D0%B3%D0%BB%D1%8F%D0%B4%D1%83_%D1%82%D0%B0_%D0%BE%D1%86%D1%96%D0%BD%D0%BA%D0%B8_%D0%B1%D1%96%D0%B7%D0%BD%D0%B5%D1%81-%D0%BC%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%B9_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%85%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%BA%D1%96%D0%B2_%D1%83_2021_%D1%80%D0%BE%D1%86%D1%96.pdf?v=4) (дата звернення: 15.07.2022).

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

154. Ріелтор в законі: чи потрібно регулювати діяльність спеціалістів по нерухомості. URL: <https://dom.ria.com/uk/news/rieltor-v-zakone-nuzhno-li-regulirovat-deyatelnost-specialistov-po-242080.html> (дата звернення: 15.07.2022).

155. Ріелтори в Україні.  
URL: <https://www.asnu.net/users/index/cat=1/asnu=1> (дата звернення: 15.07.2022).

156. 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) (дата звернення: 15.07.2022).

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

158. Саморегульвні організації оцінювачів.  
URL: <https://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-appraisers.html> (дата звернення: 15.07.2021).

159. Семигіна Т., Баланюк Ю. Формування політики щодо професійних кваліфікацій у контексті глобальної освітньої та трудової мобільності. *Модернізація публічного управління в умовах глобальних змін світового простору*: кол. монографія. Львів-Торунь: Ліга-Прес, 2021. С. 109-136. URL: <https://bit.ly/3FBO542> (дата звернення: 15.07.2022).

160. Сенчук В. В. *Правове забезпечення реєстрації нерухомого майна та прав на нього в Україні: історико-правовий аналіз*: дис. ... канд. юр. Наук : 12.00.01. Київ, 2009. 189 с.

161. Сердюк Т. В., Малик М. О. Ризики в будівництві та особливості їх страхування в сучасних економічних умовах в Україні. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2013. Вип. 30. 292 с.

162. Скільки в Україні ріелторів? Інфографіка по громадським організаціям. URL: <https://blagoua.com/news/skilki-v-ukrayini-rieltoriv-infografika-po-gromadskim-organizaciyam> (дата звернення: 15.07.2022).

163. Слободенюк С. О. Місце та роль інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в правовій системі. *Держава і право*. 2011. Вип. 52. С. 298–303.

164. СТАНДАРТ EN15733:2009.  
URL: <https://www.asnu.net/pages/558/> (дата звернення: 15.07.2022).

165. Статут Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному будівництву. URL: [www.molod-kredit.gov.ua/images/statut-20-12-2021.pdf](http://www.molod-kredit.gov.ua/images/statut-20-12-2021.pdf) (дата звернення: 15.07.2022).

166. Статут Національного агентства кваліфікацій. Постанова Кабінету Міністрів України від 5 грудня 2018 року № 1029. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1029-2018-%D0%BF#n14> (дата звернення: 15.07.2022).

167. Статут ПАТ «Укрфінжитло». URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2023/03/Statut-nova-redaktsiia-2023-9.pdf> (дата звернення: 15.07.2022).

168. Створення прозорого та цивілізованого ринку нерухомості: OLX розпочинає співпрацю з АФНУ. URL: <https://blog.olx.ua/21591/stvorennya-prozorogo-ta-civilizovanogo-rinku-nerukhomosti-olx-rozpochinaye-spivpracyu-z-afnu/> (дата звернення: 15.05.2022).

169. Страховий агент «Государство»: Почему украинцы не хотят страховать свое жилье. URL: <https://delo.ua/economyandpoliticsinukraine/strahovoj-agent->

[gosudarstvo-pochemu-ukraincy-ne-hotjat-strahova-333144/](https://www.gosudarstvo-pochemu-ukraincy-ne-hotjat-strahova-333144/) (дата звернення: 15.07.2021).

170. Структура СФНУ. URL: <https://sfnu.ua/?structured> (дата звернення: 15.07.2022).

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

172. Титульное страхование. URL: <https://meget.kiev.ua/Statji/909-titulnoe-strahovanie/> (дата звернення: 15.05.2022).

173. Турчин В. Е. Електронне урядування у сфері реєстрації прав на нерухоме майно. *Правові системи суспільства: сучасні проблеми та перспективи розвитку* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф, м. Львів, 17–18 листоп. 2017 р. Львів : Західноукр. організація «Центр правничих ініціатив», 2017. С. 105-108.

174. Турчин В. Е. Закордонний досвід створення єдиного реєстру нерухомості. *Підприємництво, господарство і право. Адміністративне право і процес*. 2018. Вип. № 6. С. 204-209. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2018/6/38.pdf> (дата звернення : 11.03.2019).

175. *Український тлумачний словник (тезаурус) 250000 слів* / уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел. Київ, Ірпінь : ВТФ «Перун». 2016. 1696 с. С. 1539.

176. Укрфінжитло. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/> (дата звернення : 11.03.2019).

177. 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.

URL: [https://shron1.chtyvo.org.ua/Fedorenko\\_Valentyn/Politychna\\_ekonomiia.pdf](https://shron1.chtyvo.org.ua/Fedorenko_Valentyn/Politychna_ekonomiia.pdf) (дата звернення: 15.07.2021).

178. 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> (дата звернення 20.10.2019).

179. Фесак С. Ринок нерухомості як об'єкт державного регулювання в Україні. *Публічне управління: теорія та практика*. 2013. Вип. 1. С. 147–154. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pubupr\\_2013\\_1\\_26](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pubupr_2013_1_26) (дата звернення 20.10.2019).

180. Харьков Д. *Блокчейн на рынke недвижимостu: в чем преимущества?* URL: <https://ispace.news/blockchain/blokcein-na-rynke-nedvizimosti/> (дата звернення : 11.03.2022) МАТЕРІАЛ РОС. МОВОЮ

181. 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) (дата звернення 20.10.2019).

182. Як (не) варто реформувати ринок оцінки в Україні. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3512604-ak-ne-varto-reformuvati-rinok-ocinki-v-ukraini.html> (дата звернення 20.10.2019).

183. Як зробити житло дешевше. URL: <https://biz.nv.ua/experts/skolko-stoit-korruptsiya-na-kvadratnyy-metr-zhilya-ekspert-novosti-ukrainy-50038123.html> (дата звернення 20.10.2019).

184. Яковенко Р. В. Об'єктивна необхідність та сутність державного регулювання економіки. URL: <https://tusovka.kr.ua/news/2018/04/16/obektivna-neobhidnist-ta-sutnist-derzhavnogo-reguljuvannja-ekonomiki> (дата звернення: 15.07.2021).

185. Ярош С. Для протидії шахраям із нерухомістю потрібна лише воля держави. URL: <https://kiev-chamber.org.ua/uk/134/933.html> (дата звернення: 15.07.2021).

186. About the ENIC-NARIC Networks. URL: <https://www.enic-naric.net> (retrieved: 10.09.2018).

187. Ahren, Per. Housing Allowance Systems in Sweden. *Policy Press Scholarship*, July 11, 2007. URL: <https://academic.oup.com/policy-press-scholarship-online> (retrieved: 10.09.2018).

188. Badev A., Thorsten B., Ligia V., Simon W. Housing Finance Across Countries. New Data and Analysis. *Policy Research Working Paper*. The World Bank. January 2014. 50 p. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/697351468165251669/pdf/WPS6756.pdf> (retrieved: 15.06.2019).

189. Barrell, Doris. *Ethics in today's real estate world*. Chicago, Ill: Dearborn Real Estate Education, 2006. x, 90 p.

190. Canadian Real Estate Association. *From Wikipedia, the free encyclopedia*. URL: [http://en.wikipedia.org/wiki/Canadian\\_Real\\_Estate\\_Association](http://en.wikipedia.org/wiki/Canadian_Real_Estate_Association) (retrieved: 15.06.2019).

191. Consumer Act URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2007/17/contents> (retrieved: 15.06.2019).

192. Consumer Protection From Unfair trading regulations. URL: <https://www.legislation.gov.uk/uksi/2008/1277/contents/made> (retrieved: 15.06.2019).

193. Deeter, Karl. «Rent Control in Europe: Sweden | Irish Mortgage Brokers». Accessed October 5, 2017. <https://www.mortgagebrokers.ie/housing/rent-control-in-europe-sweden/> (retrieved: 15.06.2019).
194. Directive 2005/36/EC of the European Parliament and of the Council on the recognition of professional qualifications. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex:32005L0036> (retrieved: 15.06.2019).
195. Dysfunctional policies URL: <https://www.brookings.edu/blog/the-avenue/2022/02/22/dysfunctional-policies-have-broken-americas-housing-supply-chain/> (retrieved: 15.06.2019).
196. EAA Estate Agents Act 1979. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1979/38> (retrieved: 15.06.2019).
197. ESCO / European Commission. URL: <https://ec.europa.eu/esco> (retrieved: 15.06.2019).
198. Estate agent. *From Wikipedia, the free encyclopedia.* URL: [http://en.wikipedia.org/wiki/Estate\\_agent](http://en.wikipedia.org/wiki/Estate_agent) (retrieved: 10.06.2020).
199. Even Federal Reserve Chairman Jerome Powell is missing the real problems with America's housing market. URL: <https://www.businessinsider.com/real-problems-us-housing-market-regulation-land-cost-2019-8> (retrieved: 15.06.2020).
200. Hornstein, Jeffrey M. *A nation of realtors : a cultural history of the twentieth-century American middle class.* Durham : Duke University Press, 2005. xi, 252 p.

201. IREM international program highlights events and agreements. URL: [http://findarticles.com/p/articles/mi\\_qa5361/is\\_3\\_73/ai\\_n29438033](http://findarticles.com/p/articles/mi_qa5361/is_3_73/ai_n29438033) (retrieved: 15.06.2019).
202. Jacobus Charles J. Real estate: an introduction to the profession. 10th ed. Mason, OH : *Thomson/South-Western*, 2006. xviii, 510 p.
203. Jacobus, Charles J. *Real estate principles*. 11th ed. Eagan, MN: Cengage Learning, 2009. 545 p.
204. Karpenko, L., Ignatenko, O., Taranenko, O., Oliinyk, I., Khrenova-Shymkina, R. Layer and structural components of modern investment security of the country. *Journal of Entrepreneurship and Sustainability Issues*. 2021. Vol. 8. № 3. P. 367–383. ISSN: 2029-7017/ISSN: 2029-7025 (online). [https://doi.org/10.9770/jesi.2021.8.3\(24\)](https://doi.org/10.9770/jesi.2021.8.3(24)) **Web of Science**.
205. 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>
206. Ling, David C., Archer, Wayne R. Real estate principles: a value approach. 2nd ed. Boston; London : McGraw-Hill/Irwin, 2008. xxvi, 661 p.
207. Ma, X., Rogers, D., & Troy, L. Chinese property developers after the decline in foreign real estate investment in Sydney, Australia. *Housing Studies*, 2021. P. 1–20.
208. 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) (retrieved: 15.06.2019).
209. Murdoch, John. Law of estate agency. 5th ed. London : Estates Gazette, 2009. xxxviii, 373 p.

210. National Association of Realtors. *From Wikipedia, the free encyclopedia.*

URL: [http://en.wikipedia.org/wiki/National\\_Association\\_of\\_Realtors](http://en.wikipedia.org/wiki/National_Association_of_Realtors) (retrieved: 15.06.2019).

211. NTSELAT. URL: <https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/sn06900/> (retrieved: 15.06.2019).

212. Office of Fair Trading, Estate agency work.  
URL: [http://www.offt.gov.uk/advice\\_and\\_resources/resource\\_base/legal/estate-agents-act/estate-agency-work](http://www.offt.gov.uk/advice_and_resources/resource_base/legal/estate-agents-act/estate-agency-work) (retrieved: 15.06.2019).

213. Prudential Practice Guide.  
URL: <https://www.apra.gov.au/sites/default/files/APG%20223%20APG%20223%20Residential%20Mortgage%20Lending%20July%202019.pdf> (retrieved: 15.06.2019).

214. Real Estate Agents Act (2021:516).  
URL: [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/fastighetsmaklarlag\\_sfs-2021-516](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/fastighetsmaklarlag_sfs-2021-516) (retrieved: 15.06.2021).

215. *Real estate principles and practices* / Edmund Ficek, Thomas P. Henderson, Ross H. Johnson. 3rd ed. Columbus; London: Merrill, 1983. viii. 550 p.

216. REALTOR®? Real Estate Agent? Isn't it the Same Thing.  
URL: <https://www.inman.com/2022/10/11/the-difference-between-an-agent-and-a-realtor-explained/#:~:text=A%20real%20estate%20agent%20is,trade%20association%20in%20the%20U.S> (retrieved: 15.06.2021).

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

ds/attachment\_data/file/818244/Regulation\_of\_Property\_Agents\_final\_report.pdf (retrieved: 15.06.2021).

218. REIA. URL: [https://treasury.gov.au/sites/default/files/2019-03/C2015-010\\_Real-Estate-Institute-of-Australia.pdf](https://treasury.gov.au/sites/default/files/2019-03/C2015-010_Real-Estate-Institute-of-Australia.pdf) (retrieved: 15.06.2021).

219. Rules for real estate agents to tighten. *The National Business Review*. URL: <http://www.nbr.co.nz/article/rules-real-estate-agentstighten-112264> (retrieved: 15.06.2021).

220. Spada, Marcia Darvin. *New York real estate for brokers*. 4th ed. Mason, OH: Cengage Learning, 2009. xxv, 400 p.

221. 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.

222. 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) (retrieved: 15.06.2021).

223. The Swedish Estate agents Inspectorate (FMI) URL: <https://fmi.se/in-english/> (retrieved: 15.06.2022).

224. 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.

225. 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.

226. Unlicensed work. URL: <https://www.qld.gov.au/law/laws-regulated-industries-and-accountability/queensland-laws-and-regulations/regulated-industries-and-licensing/regulated-industries-licensing-and-legislation/property-industry-regulation/property-industry-breaches-and-penalties> (retrieved: 15.12.2021).

## ДОДАТКИ

Додаток А

## СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

*Праці, які відображають основні наукові результати дисертації:*

1. Karpenko, L., Ignatenko, O., Taranenko, O., Oliinyk, I., Khrenova-Shymkina, R. Layer and structural components of modern investment security of the country. *Journal of Entrepreneurship and Sustainability Issues*. 2021. Vol. 8. № 3. P. 367–383. ISSN: 2029-7017/ISSN: 2029-7025 (online). [https://doi.org/10.9770/jesi.2021.8.3\(24\)](https://doi.org/10.9770/jesi.2021.8.3(24)) **Web of Science**.

2. Олійник І. І. Стан та напрями вдосконалення нормативно-правового регулювання розвитку інфраструктури ринку житла в Україні. *Вісник НАДУ. Серія «Державне управління»*. 2019. № 3(93). С. 68–75.

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

4. Олійник І. І. Формування компетентнісно-орієнтованого підходу до професійної підготовки фахівців на ринку житла. *Інвестиції: практика та досвід*. 2023. №5. С.138-145. URL:<https://www.nayka.com.ua/index.php/investplan/article/view/1205/1214>.

*Матеріали наукових конференцій:*

5. Олійник І. І. Формування ринку професійних ріелторів в Україні. *Актуальні питання підготовки фахівців у сфері публічного управління та адміністрування: матеріали щоріч. наук.-практ. конф. за міжнар. участю, Київ, 1–2 листоп. 2018 р.: у 2 т. / за заг. ред. В. С. Куйбіди, М. М. Білинської, О. М. Петроє*. Київ : НАДУ, 2018. Т. 1. С. 98–99.

6. Олійник І. І. Становлення та розвиток інфраструктури ринку житла в Україні. *Публічне врядування в Україні: стан, виклики та перспективи розвитку* : матеріали щоріч. Всеукр. наук.-практ. конф. за міжнар. участю, присвяч. 100-річчю держ. служби в Україні, Київ, 24 трав. 2019 р.: у 5 т. / за заг. ред. А. П. Савкова, М. М. Білинської, О. М. Петроє. Київ : НАДУ, 2019. Т. 1. С. 90–91.

7. Олійник І. І. Стан законодавчого регулювання розвитку інфраструктури ринку житла в Україні. *Теорія та практика публічного управління та адміністрування у XXI сторіччі*: II Всеукр. наук.-практ. конф. за міжнар. участю здобувачів вищої освіти та молодих учених, Київ, 22 листоп. 2019 р.: / за заг. ред. М. М. Білинської, О. М. Петроє, І. О. Дегтярьової. Київ : НАДУ, 2019. С. 193–194.

8. Олійник І. І. Удосконалення механізму державної реєстрації прав на нерухоме майно в контексті запобігання бідності. *Україна 2030: публічне управління для сталого розвитку* : матеріали щоріч. наук.-практ. конф., Київ, 2020 р.: у 3 т. / за заг. ред. А. П. Савкова, М. М. Білинської, О. М. Петроє. Київ : НАДУ, 2020. Т. 3. С. 61–63.

9. Олійник І. Інформаційні детермінанти формування механізмів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла. *Шевченківська весна – 2022: публічне управління та державна служба* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. студентів, аспірантів та молодих вчених, Київ, 19 квіт. 2022 р. / за заг. ред. Л. Г. Комахи, О. М. Андрєєвої. Київ : ННІ ПУДС КНУ, 2022. С. 247–248.

## **ВІДОМОСТІ ПРО АПРОБАЦІЮ РЕЗУЛЬТАТІВ ДИСЕРТАЦІЙ**

Основні ідеї, висновки, рекомендації та результати дослідження, висвітлені у дисертації, оприлюднені та обговорювались на 5 науково-практичних конференціях: «Актуальні питання підготовки фахівців у сфері

публічного управління та адміністрування» – науково-практична конференція за міжнародною участю (м. Київ, 1–2 листопада 2018); «Публічне врядування в Україні: стан, виклики та перспективи розвитку» – Всеукраїнська науково-практична конференція за міжнародною участю, присвячена 100-річчю державної служби в Україні (м. Київ, 24 травня 2019); «Теорія та практика публічного управління та адміністрування у XXI сторіччі» – II Всеукраїнська науково-практична конференція за міжнародною участю здобувачів вищої освіти та молодих учених (Київ, 22 листопада 2019 р); «Україна 2030: публічне управління для сталого розвитку» – щорічна науково-практична конференція (Київ, 2020 р); Шевченківська весна – 2022: публічне управління та державна служба – міжнародна науково-практична конференція студентів, аспірантів та молодих вчених (Київ, 19 квітня 2022 р.) .

Додаток Б

## ВІДОМОСТІ ПРО ВПРОВАДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ДИСЕРТАЦІЙ



## СЕКРЕТАРІАТ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

вул. Грушевського, 12/2, Київ, 01008. тел. (044) 256 7624, телефакс (044) 254 0584, www.kmu.gov.ua

## Довідка

## про впровадження результатів дисертаційного дослідження

Видана Олійник Ірині Ігорівні, аспірантці кафедри регіонального управління, місцевого самоврядування та управління містом Національної академії державного управління при Президентіві України, в тому, що її дисертаційне дослідження на тему: "Механізми державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла в Україні", містить науково-обґрунтовані результати в галузі державного управління та розв'язує важливе прикладне завдання щодо обґрунтування підходів до удосконалення державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла в Україні.

Окремі наукові результати Олійник І. І. знайшли своє відображення в практичній діяльності Кабінету Міністрів.

Зокрема, пропозиції автора щодо налагодження електронної інформаційної взаємодії між Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва та державних електронних інформаційних ресурсів через систему електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів, були враховані Кабінетом Міністрів при розгляді та схваленні 20 травня 2020 р. Плану Заходів щодо створення та запровадження Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Заступник Державного секретаря  
Кабінету Міністрів



Віктор ПОЛЩУК



**МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ЕКОНОМІКИ, ТОРГІВЛІ  
ТА СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ  
(Мінекономіки)**

вул. М. Грушевського 12/2, м. Київ, 01008, тел. (044)200-47-53, факс (044)253-63-71  
E-mail: meconomy@me.gov.ua, http://www.me.gov.ua, код ЄДРПОУ 37508596

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**ДОВІДКА**

**про впровадження результатів дисертаційного дослідження Олійник І. І.  
на тему «Механізми державного регулювання розвитку інфраструктури  
ринку житла в Україні»**

Дисертаційне дослідження Олійник Ірини Ігорівни, аспірантки кафедри регіонального управління, місцевого самоврядування та управління містом Національної академії державного управління при Президентові України, на тему «Механізми державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла в Україні» містить науково-обґрунтовані результати в галузі державного управління та розв'язує важливе прикладне завдання щодо обґрунтування підходів до удосконалення державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла в Україні.

Сформовані Олійник І.І. наукові результати та рекомендації можуть бути застосовані в практичній діяльності Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України.

Державний секретар



*Handwritten signature of Kostiantyn MAR'SVICH*

Костянтин МАР'ЄВИЧ

М2 Міністерства економіки, торгівлі та сільського господарства України  
Вих. № 63-00/75600-07 від 23.12.2020 15:35:58





**УКРАЇНА**  
**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ**  
**ПРИ ПРЕЗИДЕНТОВІ УКРАЇНИ**

03057, Україна, м. Київ, вул. Єжена Потьє, 20  
 тел.: +380 (44) 481-21-51, E-mail: general@academy.gov.ua, факс: +380 (44) 481-21-55

16.03.2021 № 05-08-18

На № \_\_\_\_\_

**ДОВІДКА**

про впровадження результатів дисертаційного дослідження  
**Олійник Ірини Ігорівни**  
 на тему «Механізми державного регулювання розвитку  
 інфраструктури ринку житла в Україні»  
 на здобуття наукового ступеня доктора філософії  
 за спеціальністю 281 «Публічне управління та адміністрування»

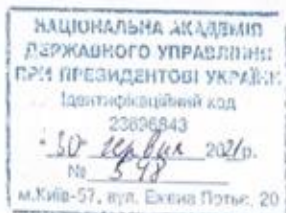
Результати дисертаційного дослідження Олійник Ірини Ігорівни, аспірантки кафедри регіонального управління, місцевого самоврядування та управління містом Національної академії державного управління при Президентів України (далі – Національна академія), впроваджені в освітній процес Національної академії у 2020-2021 навчальному році.

Зокрема, використовувались практичні рекомендації дисертанта щодо нормативно-правового регулювання розвитку інфраструктури ринку житла в Україні для вдосконалення робочої програми навчальної дисципліни «Фінансове та інфраструктурне забезпечення розвитку міста».

Віцепрезидент Національної академії



*Марина БІЛІНСЬКА*  
**Марина БІЛІНСЬКА**



**ДОВІДКА**  
про участь у науково-дослідних роботах

Видана ОЛІЙНИК Ірині Ігорівні з підтвердженням про те, що вона дійсно брала участь у виконанні науково-дослідних робіт за комплексним науковим проектом "Державне управління та місцеве самоврядування" (номер державної реєстрації 0199U002827) Національної академії державного управління при Президентові України, а саме:

- у 2019 році – виконавець на громадських засадах (наказ від 14 березня 2019 року № 143-ос "Про призначення виконавців науково-дослідних робіт") науково-дослідної роботи "Формування ефективного публічного управління в сфері місцевого і регіонального розвитку в Україні в умовах реформ", державний реєстраційний номер 0117U002859;
- у 2020 році – виконавець на громадських засадах (наказ від 28 лютого 2020 року № 133-ос "Про залучення до виконання науково-дослідних робіт") науково-дослідної роботи "Стан та перспективи розвитку науки державного управління" державний реєстраційний номер 0118U000633;
- у 2021 році – виконавець на громадських засадах (наказ від 15 березня 2021 року № 182-ос "Про залучення до виконання науково-дослідних робіт") науково-дослідної роботи "Розробка фундаментальних засад інноваційного механізму модернізації публічного управління в умовах децентралізації", державний реєстраційний номер 0120U101666.

Т.в.о. директора Інституту експертно-аналітичних та наукових досліджень к.держ.упр., доцент

Наталія КЛИМЕНКО

