

ІНФОРМАЦІЙНА МОДЕЛЬ ЗАКОНОДАВЧОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Враховуючи особливості об'єктів житлової нерухомості, в роботі на основі аналізу нормативно-правових актів, що регулюють правовідносини в житловій сфері, побудовано інформаційну модель законодавчого забезпечення розвитку ринку житлової нерухомості з урахуванням соціальних, економічних, правових та просторових аспектів.

Ключові слова: інформаційна модель, об'єкт житлової нерухомості, законодавче забезпечення, законодавство, ринок житлової нерухомості.

Постановка проблеми. Законодавство будь-якої країни регулює правовідносини у всіх сферах життєдіяльності суспільства. Ефективність процесу державного регулювання будь-якого сегменту економіки прямо залежить від рівня законодавчого забезпечення та виконання усіма гілками влади тільки тих функцій і повноважень, які передбачені законодавством. Тому в сучасних соціально-економічних умовах важливим є аналіз наявного нормативно-правового забезпечення регулюючого правовідносини в житловій сфері, що охоплює різноманітні аспекти, які впливають на розвиток ринку житлової нерухомості, адже це є запорукою проведення успішної політики держави.

Актуальність теми. Забезпечення житлом є одним з основних чинників оцінки соціально-економічного рівня розвитку країни та якості життя населення. Але, незважаючи на спрямованість розвитку економіки країни на ринкову, і досі житлові відносини частково регулюються нормативно-правовими актами радянських часів. Законодавство часів незалежної України також не вирішує всіх питань житлової сфери, зважаючи на необхідність поєднання соціальних, економічних, правових і просторових аспектів одночасно.

Методика розв'язання. В результаті проведеного аналізу нормативно-правових актів, з урахуванням соціальних, економічних, правових та просторових аспектів, у часовому інтервалі стає очевидним, що українське законодавство, яке регулює відносини, виникаючі у житловій сфері до сьогодні складається з двох принципово різних за економічно-правовими умовами часових інтервалів, межею яких є проголошення України незалежною державою. Тобто до 1991р. та після нього. Ключовою позицією

першого періоду законодавства, яке тим чи іншим чином регулювало відносини з об'єктами житла, були реалізація розробленої Комуністичною партією програми житлового будівництва, сприяння кооперативному та індивідуальному житловому будівництву, створенню необхідних умов для забезпечення гарантованого Конституцією СРСР (1977р.) та Конституцією УСРС (1978р.) прав громадян на житло. Основним законодавчим актом, за часів УРСР, вперше визначавшим можливість набуття житла в індивідуальну власність був Указ ВР СРСР «Про право громадян на купівлю і будівництво індивідуальних житлових будинків» (1988р.). Проведене дослідження законодавства за часів УРСР дозволило встановити наступні факти. Відповідно до статей 101-103 Цивільного кодексу УРСР (1963р.) граничний розмір жилого будинку або його частини, що міг належати особистій власності громадянина, не повинен був перевищувати 80 м² жилої площі. Крім того, з 1948р. до 1988 р. діяв Указ ВР СРСР «Про право громадян на купівлю і будівництво індивідуальних житлових будинків» (1948 р.), відповідно до якого громадяни СРСР мали право придбати або побудувати для себе на праві особистої власності житловий будинок в один або два поверхи з кількістю кімнат від однієї до п'яти включно, як в місті, так і за його межами. Відведення громадянам земельних ділянок як в місті, так і за його межами, для будівництва індивідуальних житлових будинків виконувалась у безстрокове користування.

Особливістю вказаного періоду були жорсткі умови дозвільного порядку прописки, який поступово перетворився в один з інститутів державного управління. В умовах радянської держави наявність паспорта та прописки ставило їх власника в привілейоване становище, особливо, якщо людина проживала у населеному пункті з особливим порядком прописки. Міський житель, що не володів паспортом або пропискою, позбавлявся більшості прав, які надавала радянська держава, зокрема набуття у власність житлових будинків, квартир, дач, гаражів. На сьогоднішній день в Україні інститут прописки визнаний неконституційним, і прописка скасована [1], замість прописки введено явочну систему реєстрації за місцем проживання і місцем перебування.

Базовим законодавчим актом, відповідно до якого, за часів УРСР, регулювалися відносини у сфери житлово-комунального господарства був Житловий кодекс УРСР (1983р.). Найвагомішою особливістю даного законодавчого акту є його чинність на сьогоднішній день. Зазначений документ визначає зміст і структуру житлового фонду, призначення жилих будинків і приміщень, порядок виключення з житлового фонду останніх, житлові права і обов'язки громадян, регулює питання забезпечення громадян жилими приміщеннями, порядок користування ними, тощо. Парадокс полягає у тому,

що вказаний кодекс регулював відносини в умовах адміністративно-командного методу управління і не може повністю відповідати вимогам сучасного періоду. Деякі положення кодексу взагалі не відповідають вимогам до управління житловою нерухомістю в ринкових умовах. Наприклад, не враховується той факт, що в умовах приватної власності обов'язки по утриманню і ремонту житлом перекладені на власника.

У 1984 р. було схвалено Концепцію і Програму переходу УРСР до ринкової економіки, відповідно до яких створено необхідні передумови для забезпечення власної політики переходу до ринкової економіки з метою підвищення життєвого рівня населення України. Так, протягом 1991 – 1992рр. передбачалося надання, зокрема, частково житлу та об'єктам соціально-культурного статусу товару, причому передбачалося щоб їх формування і використання підпорядковувалося законам товарно-грошового обігу. Також планувалося формування споживчого ринку в УРСР протягом перехідного періоду, шляхом проведення ряду заходів, серед яких стимулювання придбання населенням товарів довгострокового користування (у першу чергу житла).

У радянський період домінувала одна форма власності на житло - державна, питома вага якої становила понад 88 %. Близько 9 % - одержавлена колгоспна власність, 1,5 % - кооперативна і 1,2% - особиста власність громадян.

Відповідно до Постанови РМ УРСР «Про порядок державного обліку житлового фонду» (1985р.) реєстрація і технічна інвентаризація житлового фонду у містах, селищах міського типу та сільській місцевості, незалежно від його належності, здійснювалась організаціями технічної інвентаризації системи міністерств житлово-комунального господарства союзних республік.

Вказаний період також характеризується сприянням виконавчих комітетів місцевих Рад народних депутатів продажу усіх квартир у багатоквартирних будинках та утворенню товариств індивідуальних власників квартир для створення умов ефективної експлуатації будинків на основі колективного управління і взаємодопомоги. Також особливістю було здійснення обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов (квартирний облік) та тих, які бажали вступити до житлово-будівельного кооперативу (кооперативний облік) за місцем їх проживання та відповідно підготовки пропозицій про розподіл і надання жилих приміщень та організацію житлово-будівельних кооперативів згідно «Положення про управління (відділ) по обліку і розподілу жилої площі виконавчого комітету міської, районної в місті Ради народних депутатів» (1989 р.).

Проаналізувавши вищезазначені документи можна зробити висновок, що за часів УСРС про визначення нерухомості, як економічної категорії, не йшло й мови, але все ж таки є всі підстави стверджувати, що був певний, мінімальний

цивільний обіг житлових будинків чи їх частин, який відповідно реєструвався у організаціях технічної інвентаризації. Частково були створені передумови, які закономірно сприяли розбудові ринкової економіки та поступовому формуванню ринку житлової нерухомості майбутньої незалежної України.

Другий період (з 1991 р. по теперішній час) зумовлений необхідністю створення правової та законодавчої бази, яка б забезпечувала повноцінне функціонування соціально-орієнтованої економіки країни. Зміна соціально-економічних систем — це завжди зміна відносин власності. Першим етапом змін у зазначеному періоді можна вважати декларування Україною різних рівноправних форм власності: приватної, колективної, державної згідно закону України «Про власність» (1991р.). Так, відповідно до статті 15 вказаного закону передбачається набуття громадянином права власності на квартиру, дачу, гараж, іншу будівлю або приміщення, надані йому у користування, шляхом їх викупу або на інших підставах, передбачених законом. Громадянин, який став власником цього майна, має право розпоряджатися ним на свій розсуд: продавати, обмінювати, здавати в оренду, укладати інші угоди, не заборонені законом. Тобто впровадження в Україні приватної власності на різні види житлової нерухомості є підґрунтям для створення таких економічних і фінансових основ, що відповідають усім вимогам ринкової економіки.

Проведене дослідження показало, що наступним важливим етапом на шляху створення ринку житлової нерухомості було прийняття 1991р. Концепції роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду, яка передбачала можливість роздержавлення і приватизації житла за допомогою житлових чеків, котрі надавали б громадянам України право на безоплатне придбання частки державного, комунального, відомчого житла у межах установленого середнього розміру загальної площі, а також ряд інших заходів, які сприяли формуванню ринку житла. Однак, більшість із заходів, які планувалося втілити у життя, не знайшли свого відображення на практиці. Приватизація державного житлового фонду стала основою для формування первинного ринку житлової нерухомості.

Переломним моментом у формуванні ринку житлової нерухомості став 1992 р., у зв'язку з прийняттям закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» (1992р.) та Постанови ВРУ «Про Концепцію державної житлової політики» (1995р.). Метою приватизації було створення умов для забезпечення прав громадян на вільний вибір способу задоволення потреб у житлі, залучення значної кількості громадян до участі в утриманні і збереженні існуючого житла та формування ринкових відносин у житловій сфері. Приватизація мала сприяти ефективності збереження житлового фонду й забезпечувати більш якісне його обслуговування. З цією метою Кабінетом

Міністрів України створено відповідну нормативну базу, яка врегулювала великий спектр правовідносин, що виникають у процесі приватизації житла, зокрема Постанови КМУ «Порядок надання наймачам одноквартирних будинків і квартир будинків, включених до планів ремонту, компенсації за непроведений ремонт», «Порядок участі в організації та фінансуванні ремонту приватизованих житлових будинків їх колишніх власників», «Порядок виплати грошової компенсації наймачам за заміну займаних квартир на квартири меншою площею», «Правила користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями» (1992р.).

З метою прискорення розв'язання житлових проблем молоді, подальшого поліпшення соціально-побутового та економічного становища молодих сімей, а також розвитку, в умовах переходу до ринкової економіки, молодіжного житлового будівництва прийнято Постанову Кабінету Міністрів України «Про сприяння розвитку молодіжного житлового будівництва» (1992р.), крім того у 1997 р. створено Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву.

Наступним важливим етапом на шляху формування ринку житлової нерухомості було законодавче визначення заходів щодо залучення додаткових коштів на житлове будівництво та створення ринку житла [2]. Зокрема, встановлено обсяги продажу на аукціоні не менше 20% новозбудованого на замовлення житла організаціям для працівників, які потребують поліпшення житлових умов; визнано доцільним залучення додаткових коштів на нове будівництво; дозволено випуск житлових (цільових) облігацій на завершення розпочатого будівництва житла, тощо.

Оскільки для створення повноцінного ринку житлової нерухомості необхідне будівництво нових об'єктів, то наступним важливим етапом було прийняття закону України «Про основи містобудування» (1992р.), ваговим внеском якого було визначення «об'єкта містобудування» та визначення правових, економічних, соціальних, організаційних засад містобудівної діяльності в Україні для формування повноцінного життєвого середовища.

Розвиток ринку житла та житлового будівництва, забезпечення їх необхідною комунальною інфраструктурою неможливі без розвитку інституціональної бази, яка стимулювала б цей процес. Одну з провідних ролей у забезпеченні реформування інституціональних умов житлового будівництва й розвитку комунальної інфраструктури в Україні, безумовно, відіграв розвиток законодавства у сфері регулювання забудови та планування територіального розвитку. Саме це є ключовими елементами при прийнятті законів України «Про архітектурну діяльність» (1999р.) та «Про планування і забудову територій» (2000 р.), а також регіональних й місцевих правил забудови, державних будівельних норм і правил. Відповідно до ДБН В.2.2-15-2005

встановлено класифікацію житла за двома категоріями: I категорії (комерційне) та II категорії (соціальне), а також визначено наступні поняття «зблокований житловий будинок», «житловий будинок секційного типу», «житловий будинок коридорного (галерейного) типу», «житлове приміщення», «житловий осередок гуртожитку», «квартира», «квартира у двох рівнях», тощо. Недоліком зазначених норм є те, що вони не включають уніфікованої класифікації об'єктів житлової нерухомості, а також не містять визначень усіх видів житлової нерухомості.

Наступним етапом у процесі розвитку ринку житлової нерухомості було прийняття у 1993р. закону України «Про нотаріат» та Наказу Мініюсту "Про затвердження Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України" (1994 р.), у яких й встановлено загальні правила посвідчення угод про відчуження жилого будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна, посвідчення договорів найму жилих приміщень, накладення заборони відчуження нерухомого майна, видачі свідоцтва про придбання жилого будинку з прилюдних торгів. Згідно Декрету КМУ «Про державне мито» (1993р.) регулюються розміри державного мита за посвідчення договорів відчуження житлових будинків, квартир, кімнат, які перебувають у власності громадянина, котрий здійснює таке відчуження. Також суттєвим недоліком закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» (1997р.) є неправильне тлумачення поняття «нерухомого майна» - жилий будинок або його частина, квартира, садовий будинок, дача, гараж, інша постійно розташована будівля, а також інший об'єкт, що підпадає під визначення першої групи основних фондів згідно з Наказом Мініюсту «Про затвердження Положення про Єдиний реєстр для реєстрації заборон відчуження об'єктів нерухомого майна» (1997р.). Зокрема, у даному визначенні не враховано земельну складову.

Вагомим етапом можна вважати прийняття закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», відповідно до якого у травні 1997р. запроваджений Єдиний реєстр заборон відчуження нерухомого майна, метою створення якого є захист майнових прав та інтересів громадян і організацій шляхом накопичення та використання даних про заборону відчуження й арешти нерухомого майна юридичних та фізичних осіб.

Важливим у функціонуванні ринку житлової нерухомості є прийняття закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (2001р.), який забезпечив створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин.

На сьогодні одним з головних завдань держави є створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, як колективних власників житла, які

зможуть прийняти на свій баланс будинок або житловий комплекс. В Україні створено більш ніж 2 тис. об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Існуючий міський житловий фонд складає понад 600 млн. м² житла, більшість якого перебуває у приватній власності. Тому стає зрозумілим, що таких об'єднань створено поки що недостатньо. Процес їх утворення стримувався через відсутність правового статусу таких об'єднань. Ці питання були законодавчо врегульовані у вищевказаному законодавчому акті, зокрема визначено правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників житлових і нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, захист їх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку. Але на теперішній час проблема полягає у тому, що недостатніми темпами розвивається процес передачі житлових будинків товариствам власників житла. Це пов'язано з відсутністю програм фінансової підтримки з боку держави й міста у проведенні першого капітального ремонту будинків, мешканці яких бажають створити об'єднання, недостатньою роботою районних державних адміністрацій у цьому напрямку, непрацюють підходи до визначення земельної складової у прибудинковій території об'єднань [3,4].

У процесі реформування відносин власності поступово займає важливе місце такий важливий вид діяльності як державна реєстрація прав на нерухоме майно, яка забезпечує можливість відображення як статичного, так і динамічного процесу відносин власності, що, з одного боку, знаходить своє відображення у збереженні відомостей у спеціальному реєстрі про дійсного власника нерухомого майна, з іншого – про наступні переходи права власності на нерухомість. Тому відповідно до Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно (2002 р.) була створена система реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна (крім земельних ділянок), найголовнішим структурним елементом якої є бюро технічної інвентаризації, які здійснюють функції з реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна, що розташовані на земельних ділянках, облік нерухомого майна, оформлюють право власності на таке майно та безпосередньо здійснюють реєстрацію прав на нього, вносять дані до електронного Реєстру прав власності на нерухоме майно. Однак, на сьогоднішній день відповідно до законів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (2004р, зі змінами 2015р.) та «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно» (2012р.) державна реєстрація права власності та інших речових прав на нерухоме майно здійснюється Державною

реєстраційною службою України (Укрдержреєстр), що є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра юстиції, за бюро технічної інвентаризації залишилися функції проведення технівентаризації [5], у випадку із земельними ділянками, перш ніж зареєструвати право власності на новостворену земельну ділянку в Реєстрі прав на нерухоме майно (здійснюють органи Укрдержреєстру), необхідно зареєструвати її як об'єкт у Державному земельному кадастрі (здійснюють органи Держземагентства).

Прийняття закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» є надзвичайно важливим для України, оскільки в ньому визначаються правові, економічні, організаційні засади створення єдиної системи державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно, а також обмеження цих прав, що є ключовими елементами для повноцінного функціонування ринку нерухомого майна.

Законом України «Про податок з доходів фізичних осіб» (2003р.) встановлено обов'язкове оподаткування доходу від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм), операцій, пов'язаних з іпотечним житловим кредитуванням, з продажем об'єктів нерухомого майна, оподаткуванням доходу, отриманого платником податку внаслідок прийняття ним у спадщину коштів, майна, майнових чи немайнових прав і таким чином надає додаткові умови використання житлової нерухомості як об'єкта права.

Вагомим внеском в економічні механізми регулювання ринку житлової нерухомості є прийняття закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003р.), який встановив загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб у фінансування будівництва житла. Особливо вагомим є визначення житлових об'єктів, як «об'єктів інвестування» та визначення поняття «вартість будівництва», а також розширені економічні механізми розвитку ринку житлової нерухомості і надані визначення «нерухомого майна» та «об'єкту незавершеного будівництва», а також особливості іпотеки об'єктів незавершеного будівництва, особливості іпотеки земельних ділянок, що у свою чергу сприяло розвитку іпотечного житлового кредитування.

Загальнодержавною програмою реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009 - 2014 роки (закон України, 2004р.) передбачено механізм придбання окремим категоріям громадян житла на вторинному ринку. Вперше визначенно поняття «вторинний ринок житла» - житлові будинки, їх частини, квартири державного і громадського житлового фонду, фонду житлово-будівельних кооперативів, а також ті, що належать

юридичним та фізичним особам на праві приватної власності. Також затверджена програма реалізації державної політики, основним напрямом якої визначено створення розвинутого конкурентного середовища на ринку обслуговування житла.

Законом України «Про житловий фонд соціального призначення» (2006р.) визначено житловий фонд соціального призначення, соціального житла. Особливістю даного законодавчого акту є те, що соціальний квартирний облік суттєво відрізняється від порядку квартирної обліку визначеного Житловим кодексом УРСР (1983р.). У законі підкреслюється, що перебування громадянина на соціальному квартирному обліку не є підставою для відмови у взятті його на квартирний облік або зняття з нього осіб, які потребують поліпшення житлових умов, чи обліку осіб, які мають право на отримання житла (пільгових кредитів на будівництво і придбання житла).

Указом Президента України «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом» (2007р.) та розпорядження КМУ «Про схвалення Концепції Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009 - 2016 рр.» (2008 р.) визначені державні пріоритети забезпечення громадян житлом.

У зв'язку зі світовою фінансовою кризою Українським Урядом було прийнято низку антикризових заходів у будівельній галузі, зокрема Постанови КМУ «Про удосконалення порядку використання коштів державного бюджету, передбачених для забезпечення житлом окремих категорій громадян» (2008 р.), «Про затвердження Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом» та «Деякі питання іпотечного кредитування» (2009р.), які спрямовані на: стабілізацію розвитку будівельної галузі України; забезпечення житлових прав громадян, які потребують державної підтримки; стимулювання житлового будівництва в умовах світової фінансової кризи.

Ключовим законодавчим актом, який має на державному рівні вирішувати та регулювати відносини у житловій сфері є Житловий кодекс. Необхідність прийняття нового Житлового кодексу України, зумовлена, як зазначено вище, соціально-економічними умовами розвитку суспільства, переходом до ринкової економіки та сучасними світовими нормами і стандартами суспільного життя, у тому числі й у житловій сфері, не викликає сумнівів. Даний кодекс має забезпечувати систематизацію правових норм житлової галузі законодавства куди, як правило, мають включатися всі норми цієї галузі. Після прийняття зазначеного кодексу повинна бути припинена дія законодавчих актів, які будь-яким чином регулюють на даний час житлові відносини, наприклад закони України «Про житлово-комунальні послуги»

(2004р.), «Про житловий фонд соціального призначення» та «Про комплексну реконструкцію кварталів(мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (2006р.).

Важливою вимогою є встановлення чітких визначень таких термінів як «житло», «житлова нерухомість», «жиле приміщення», «нежиле приміщення», «квартира», «комунальна квартира», «кімната», «житлова сфера» тощо, які зараз розосереджені у галузевому законодавству і не дають повної характеристики.

Виходячи з вищевикладеного можна зробити висновок, що розвиток ринку житлової нерухомості, обумовлений особливостями житлової нерухомості, регулюється широким діапазоном законодавчих актів, що прямим або опосередкованим чином впливають на його функціонування, та доведено, що опосередковане регулювання є не менш важливим ніж пряме. Також в результаті проведеного дослідження складено еволюцію житлового законодавства [6].

Житлова нерухомість є настільки специфічним об'єктом, що повинна бути розглянута у правовому, економічному, політичному, демографічному та соціальному аспектах. Житлова нерухомість може виступати об'єктом задоволення споживчого попиту, інвестування та отримання доходу, містобудівної діяльності, правовідносин, соціальної політики держави тощо.

Так, фінансова діяльність у сфері житлової нерухомості регулюється нормативно-правовими актами, що визначають економічні, податкові, інвестиційні, кредитні, страхові права та обов'язки фізичних, юридичних осіб та органів влади. Житлова нерухомість, як об'єкт містобудування, регулюється законодавством у сфері планування, будівництва, екології, яке визначає норми та правила розташування, проектування, будівництва, реконструкції, реставрації, перепрофілювання, знесення об'єктів житла. Правовідносини у сфері житлової нерухомості регулюються загальним цивільним правом, що відповідно забезпечує здійснення правочинів при переході прав та галузевими складовими права, наприклад, таким як земельне право, у разі залучення до правовідносин земельної складової. Оскільки, житлова нерухомість найпершим чином покликана забезпечити потреби основного осередка суспільства – сім'ї, то цивільні правовідносини додатково регулюються сімейним законодавством.

Об'єкт житлової нерухомості є невід'ємною складовою житлово-комунальної сфери господарства, а отже й сукупності галузей, що забезпечують життя і роботу населення країни у нормальних умовах, а також забезпечують постачання необхідними ресурсами води, газу, тепла й електроенергії, що регулюється відповідним законодавством, та покликане забезпечити регулювання рівних можливостей доступу до отримання житлово-комунальних

послуг для споживачів, незалежно від соціального, майнового стану, віку, місцеперебування та форми власності.

Вагомим з точки зору обліку житлової нерухомості, виступає її технічна інвентаризація, метою якої є обстеження й обмір об'єкта нерухомого майна з визначенням його фактичної площі та об'єму, проведенням оцінки технічного стану та визначенням його інвентаризаційної вартості, а також виготовленням необхідних технічних документів (інвентаризаційної справи і технічного паспорта) з дотриманням встановлених норм та правил. Також передбачено первинну технічну інвентаризацію об'єктів та поточні інвентаризаційно-оцінювальні роботи для встановлення змін за певний період часу після первинної інвентаризації.

Сучасне суспільство вимагає надійної захищеності права власності, у тому числі й на нерухоме майно, найважливішим заходом держави у цій сфері є реєстрація права власності шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру прав власності на нерухоме майно. Тому об'єкт житлової нерухомості є об'єктом реєстру прав власності на нерухоме майно, видачі свідоцтва на право власності на житло при здійсненні правочину, тощо і регулюється відповідним законодавством.

Об'єкт житлової нерухомості виступає й об'єктом сфери статистичної звітності, яка регулюється відповідним законодавством, визначає права і функції органів державної статистики, організаційні засади здійснення державної статистичної діяльності з метою отримання всебічної та об'єктивної статистичної інформації щодо ситуації у сфері житлової нерухомості в Україні та її регіонах. Крім того, враховуючи досвід розвинутих країн [7], варто застосовувати уніфіковану статистичну звітність стосовно об'єктів житлової нерухомості, а також ринку житлової нерухомості у цілому. Оскільки в Україні офіційної звітності з боку органів державної статистики стосовно цінової ситуації на ринку житлової нерухомості не ведеться, це ускладнює аналіз зазначеного ринку.

Судова сфера забезпечує можливість звернення до певного суду для справедливого, неупередженого та своєчасного розгляду і вирішення цивільних справ щодо житлової нерухомості з метою захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб, інтересів держави, і вирішує питання не врегульовані іншими законодавчими сферами.

Об'єкт житлової нерухомості обумовлює соціальну захищеність людини, і тому виступає об'єктом соціальної сфери діяльності, що регулюється відповідним законодавством [6].

Управлінська та адміністративна сфери діяльності щодо житлової нерухомості включають поняття управління, що перебуває в органічній єдності з правом у цілому, з усією системою його галузей, оскільки право має складну внутрішню структуру, яка включає державне (конституційне), адміністративне, цивільне, кримінальне та інші відносно самостійні його галузі. Житлова нерухомість, як об'єкт інвестування, до речі, як і будь-яка нерухомість у цілому, потребує управління для отримання доходу. Від ефективності управління істотно залежить рівень прибутковості нерухомості тому дана сфера також регулюється інвестиційним законодавством.

При цьому слід зазначити, що правовідносини у сфері відведення земельних ділянок під будівництво, безпосередньо саме будівництво та містобудування не регулюються житловим правом.

Виконане дослідження дозволило не лише виявити, але й систематизувати та структурувати основні законодавчі поля, які регулюють розвиток ринку житлової нерухомості, і включають в себе велику кількість аспектів обумовлених властивостями і особливостями житла, як явища та як об'єкту ринку [6], що дало можливість побудувати інформаційну модель законодавчого забезпечення розвитку ринку житлової нерухомості, в основу якої покладені сфери діяльності, об'єктами яких може виступати житлова нерухомість (Рис.1).



Рис.1. Модель інформаційного забезпечення законодавчого розвитку ринку житлової нерухомості

Отже, ефективне функціонування ринку житлової нерухомості можливе тільки за умовами врахування сукупності факторів що характеризують її особливості, як соціально-економічної, правової та просторової категорії, та їх вагомості (політичні, нормативно-правові, економічні, адміністративні, соціально-демографічні, психологічні, екологічні, містобудівні, науково-технічні).

Література:

1. Закон України від 11.12.2003 № 1382-IV «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні».
2. Постанова Верховної Ради України від 22.02.1994 №3983-XII «Про заходи щодо залучення додаткових коштів на житлове будівництво та створення ринку житла».
- 3.Завора Т.М. Формування житлової політики регіону: дис.канд.екон.наук: 08.00.05 // Полтав. нац. техн. ун-т ім. Ю.Кондратюка.— Полтава,2008. - 264с.
4. Лагоднюк О.А. Концепція формування прибуткових територій населених пунктів: дис.канд.техн.наук: 05.24.04 // Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. - К., 2008. - 168 с.
- 5.Акімова Т. Нові правила реєстрації нерухомості: як це працюватиме// УНІАН, 2012, режим доступу: <http://economics.unian.ua/realstate/699770-novi-pravila-reestratsiji-neruhomosti-yak-tse-pratsyuvatime.html>
- 6.Дорошенко Ю.М. Закономірності формування та розвитку ринку житлової нерухомості в Україні: дис.канд.техн.наук: 05.24.04 // Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. - К., 2012. - 160 с.
- 7.Housing Statistics in the European Union 2010: <http://agent.ua/statistics>

Аннотація

В роботі предложена модель інформаційного забезпечення законодавельного розвитку ринку жилой недвижимости с учётом социальных, экономических, правовых и пространственных аспектов одновременно.

Abstract

This article proposes the model of the informational and provide legislative development in real estate market considering social, economic, legal and spatial aspects simultaneously.