

## РОЗДІЛ 2. ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

### СУТНІСТЬ ТА КЛЮЧОВІ ОЗНАКИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ЯК ЕКОНОМІЧНОЇ КАТЕГОРІЇ

### ESSENCE AND KEY CHARACTERISTICS OF RESIDENTIAL REAL ESTATE AS AN ECONOMIC CATEGORY

У статті обґрунтовано сутність дефініції «житлова нерухомість», а також її ключових ознак як економічної категорії. Проаналізовано трактування поняття нерухомості в нормативно-правових актах України. Встановлено, що поняття «житлова нерухомість» базується на трьох складових: по-перше, на безпосередньому розумінні того, що відноситься до нерухомості взагалі та яка її інтерпретація в сучасному правовому просторі; по-друге, критерії поділу нерухомості на житлову та нежитлову; по-третє, формування традицій розуміння нерухомості як «житлової» в національній свідомості. Запропоновано розглядати житлову нерухомість як сукупність земельних ділянок та розташованих на них об'єктів, які можуть втратити свою вартість або призначення при спробі змінити їх місце розташування. Виділено основні ознаки об'єкту нерухомості, зокрема це зв'язок з землею; форма споживання; можливість зміни місця розташування; форма функціонування; спосіб переносу вартості у виробничому чи процесі втрати споживчих властивостей; тривалість використання; суспільне значення; технічні та технологічні характеристики. Наведено основні критерії поділу (відмінності) об'єктів нерухомості. Підкреслено той факт, що з проведенням територіальної реформи з'являється поділ нерухомості, на ту що знаходиться в державній власності та нерухомість, що є активом територіальної громади. Зазначено, що підходи до визначення об'єктів нерухомості у різних країнах можуть відрізнятися, зважаючи на їх правові традиції та рівень розвитку суспільних відносин і країни самостійно визначають речі, що є нерухомими та на які поширюються норми регулювання нерухомого майна.

**Ключові слова:** дефініції, нерухомість, житлова нерухомість, об'єкт нерухомості, нормативно-правове регулювання.

The article substantiates the essence of the definition of "residential real estate", as well as its key features as an economic category. The interpretation of the concept of real estate in the normative legal acts of Ukraine is analyzed. It has been established that the concept of "residential real estate" is based on three components: first, on a direct understanding of what refers to real estate in general and what is its interpretation in the modern legal space; secondly, criteria for dividing real estate into residential and non-residential; thirdly, the formation of traditions of understanding real estate as "residential" in the national consciousness. It is proposed to consider residential real estate as a set of land plots and objects located on them, which may lose their value or purpose when trying to change their location. The main characteristics of the real estate object are highlighted, in particular, it is the connection with the land; form of consumption; the possibility of changing the location; form of functioning; the method of transferring value in the production or process of loss of consumer properties; duration of use; social significance; technical and technological characteristics. The issue of the development of the residential real estate sector should be considered at all levels of state administration with the optimization of points of contact with other industries and the creation of positive market relations. The main criteria for the division (distinction) of real estate objects are given. The fact that with the implementation of the territorial reform there is a division of real estate into state-owned real estate and real estate that is an asset of the territorial community is emphasized. Such real estate objects can be divided into two groups: the first – those that belong to the territorial community by property rights; the second – those that are located within the territorial community, but do not belong to the community (are not communally owned). It is noted that approaches to the definition of real estate objects in different countries may differ, taking into account their legal traditions and the level of development of social relations, and countries independently define things that are immovable and to which the norms of real estate regulation apply.

**Key words:** definitions, real estate, residential real estate, real estate object, legal regulation.

УДК 332.72

DOI: <https://doi.org/10.32782/infrastruct68-4>

**Білецький І.В.**<sup>1</sup>

к.т.н.,

директор навчально-наукового інституту енергетичної, інформаційної та транспортної інфраструктури Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова

**Biletskyi Ihor**

O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv

**Постановка проблеми.** Нерухомість є важливою складовою національного багатства, що є цілком підтверджено його часткою у світовому масштабі, яка визначається на рівні близько 50%. Стан і темпи розвитку ринку нерухомості є важливим чинником розвитку господарства країни в цілому. Стабільне функціонування ринків вважається одним із найбільш складних процесів ринкових

перетворень з точки зору діагностування та оцінки їх впливу на економіку. Ринок нерухомості є надзвичайно складним і неоднорідним. Кожна будівля відрізняється від іншої місцем розташування, об'ємно-планувальними характеристиками, інженерно-технічним забезпеченням, якістю ремонту, видом з вікон тощо. З огляду на це виникає необхідність глибокого теоретичного вивчення як

<sup>1</sup> ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4125-3931>

самого ринку нерухомості – його об'єктів, суб'єктів, основних рис і наслідків їх прояву у господарській практиці, особливостей функціонування, так і низки пов'язаних з його розвитком проблем великої практичної значущості.

#### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Житлова нерухомість як об'єкт досліджень розглядалася в працях таких вчених як О. Аврамова, Н. Верхоглядова, М. Галантич, О. Демидова, О. Дижий, О. Кашченко, Н. Лебідь, Я. Маркус, А. Моченков, К. Павлов, О. Руда, В. Савенко, О. Стрішенець, І. Шатрова, О. Щеглова та інші. Віддаючи належне напрацюванням учених, варто зазначити, що залишається відкритим питання щодо економічної та правової сутності поняття «житлова нерухомість», її класифікації в контексті сучасних соціально-економічних викликів.

**Постановка завдання.** Метою статті є обґрунтування сутності дефініції «житлова нерухомість», її ключових ознак як економічної категорії, а також визначення критеріїв поділу та груп об'єктів нерухомості.

#### **Виклад основного матеріалу дослідження.**

У системі національної економіки ринок нерухомості виконує в першу чергу соціальні завдання, створюючи можливість та умови життя та функціонування населення, інвестиційні – сприяючи залученню інвестиційних ресурсів, їх акумулювання та забезпечення досягнення інтересів інвесторів, технологічні – стимулювання до розвитку технологічних рішень в будівництві на основі конкурентної боротьби та ряд інших завдань. За допомогою ринкових відносин та державного регулювання забезпечується створення нових об'єктів нерухомого майна, інвестування коштів у нерухомість та передача права власності на вищезгадане майно [5].

Поняття «житлова нерухомість» базується на трьох складових:

- 1) безпосереднього розуміння того що відноситься до нерухомості взагалі та яка її інтерпретація в сучасному правовому просторі;
- 2) критерії поділу нерухомості на житлову та нежитлову;
- 3) формування традицій розуміння нерухомості як «житлової» в національній свідомості.

Основним законодавчим актом, що визначає правову суть категорії «нерухомість» є Цивільний кодекс України (ст. 181) в якому по-перше приводяться в тотожність такі поняття як нерухомість, нерухоме майно та нерухомі речі, а по-друге визначається, що ключовим у визначенні є земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [13].

Формування визначення поняття «нерухомість» знаходимо і в інших нормативно-правових актах нашої країни (табл. 1). Наприклад, стаття

1 Закону України «Про іпотеку» [8] доповнює об'єкти «нерухомості» заставою повітряних та морських суден тощо, а в статті 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [7] деталізує визначення нерухомості, що затверджено в Цивільному кодексі. Пункт 3 постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [12] робить акцент, що нерухомістю є земельні ділянки як з поліпшенням так і без.

Як бачимо, з приведеної інформації в табл. 1 основна відмінність між формулюванням дефініції «нерухомість (нерухоме майно)», наведеним в Цивільному кодексі України та в решті нормативно-правових актів, зводиться здебільшого до деталізації об'єктів, які законодавці та урядовці відносять до нерухомості. Ґрунтовніший аналіз дефініції «нерухомість» та її відображення в українській нормативно-правовій базі відображено у працях Н. Верхоглядової, О. Щеглової [3] та інших.

Загалом розуміння науковцями трактування «нерухомості» наближено до визначення, яке наведене в Цивільному кодексі України. Тож, розглядаючи нерухомість надалі, логічним та правомірним є розуміння категорії, як сукупності земельних ділянок та розташованих на них об'єктів, які можуть втратити свою вартість або призначення при спробі змінити їх місце розташування.

Об'єкти нерухомості класифікуються за п'ятьма критеріями поділу, а саме: відносно юридичної природи володіння, типом нерухомості, готовністю до експлуатації, походження та напрямком використання (рис. 1).

Юридична природа володіння виділяє нерухомість за правом власності, що підтверджується офіційним документом відповідно до чинного законодавства (договір, державний акт на прав власності, свідоцтво на право власності тощо) та правом користування (можливість проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо).

За типом нерухомості виділяють земельні ділянки та об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі їх частку. Готовність до експлуатації також є критерієм класифікації, бо об'єкти незавершеного будівництва також є нерухомістю та впливають на стан всього сектору та функціонування ринку. І останній критерій – за напрямком використання. Саме ця класифікаційна ознака дає візуальне розуміння про те, які саме об'єкти нерухомості відносяться до житлової.

Варто зазначити, що підходи до визначення об'єктів нерухомості у різних країнах можуть відрізнятися, зважаючи на їх правові традиції та рівень розвитку суспільних відносин. Країни самостійно

**Визначення поняття нерухомості в нормативно-правових актах України**

Нормативно-правовий документ	Визначення категорій «Нерухомість» та «нерухоме майно»	Об'єкти, що відносяться до нерухомості
Цивільний кодекс України	До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.	Земельні ділянки та об'єкти розташовані на них
Закон України «Про іпотеку»	Нерухоме майно (нерухомість) – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Застава повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів, майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено, регулюється за правилами, визначеними цим Законом;	Земельні ділянки та об'єкти розташовані на них, застава повітряних та морських суден, космічних об'єктів
Закон 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: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі.	Житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі.
Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»	Нерухоме майно (нерухомість) – земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна	земельна ділянка з поліпшенням та без, будівлі, споруди чи їх частини на цих ділянках

*Джерело: узагальнено автором*

визначають речі, що є нерухомими та на які поширюються норми регулювання нерухомого майна. Тож, цілком можливим є, що в одній країні конкретний об'єкт відноситься до нерухомих, а в інших до рухомих.

Наприклад, Цивільний кодекс Франції досить широко визначає об'єкти нерухомості, зокрема землю та пов'язані з нею споруди, невидобуті ще корисні копалини, урожай, ліси тощо та, що доволі цікаво, машини, інструменти й сировина, що використовується на підприємстві, сільськогосподарське знаряддя та худоба, хоча за своєю природою вони є рухомими. Цивільний кодекс Німеччини, до нерухомого майна додатково включає насіння за умови, що воно має бути внесено в землю (ст. 94–96 Німецького цивільного укладу).

Відповідно до Цивільного кодексу Бразилії (ст. 43) нерухомими речами є ґрунт із його поверхнею, природними багатствами, урахуваючи дерева, плоди на корені, наземний простір і надра; те, що особа прикріплює до землі на тривалий час, посіви в землі, будівлі та споруди, які не можуть бути переміщені без руйнування, переобладнання, розламування або завдання їм шкоди; усе те, що власник відносить до нерухомості у зв'язку з використанням у промисловому виробництві, прикрашання або комфорту [9].

Та є об'єкти, які включені в національному законодавстві України до нерухомих, тоді як в країнах що розглядалися – ні. Мова йде про передавальні пристрої (у Франції включено до нерухомого майна), підприємства як цілісні майнові комплекси, судна, у тому числі: морські та внутрішнього плавання, повітряні, космічні об'єкти.

Отже, за проведеним аналізом суті та видів нерухомості можемо виокремити характерні ознаки та деталізувати їх зміст (табл. 2).

Сектор нерухомості, як вже зазначалося, поділяється на житлові та нежитлові приміщення. Поділ об'єктів житлової нерухомості існував з XVIII століття. З вісімнадцятого століття до кінця дев'ятнадцятого століття житлова нерухомість, зокрема маєтки, поділялась на родові та благопридбане майно. Родове нерухоме майно розглядалось, як майно придбане шляхом законного спадкування або за духовним заповітом, але законним спадкоємцем колишнього власника; також майно, що куплено у родичів, у яких воно було родовими; майно, придбане за викупом; вислужене або милостиво пожалуване; куплене батьком у сина, якому воно дісталось від матері; майно, хоча і родове, але яке власником було продано чужинцю і після чужинця назад куплено; майно, придбане у родича; придбане після смерті

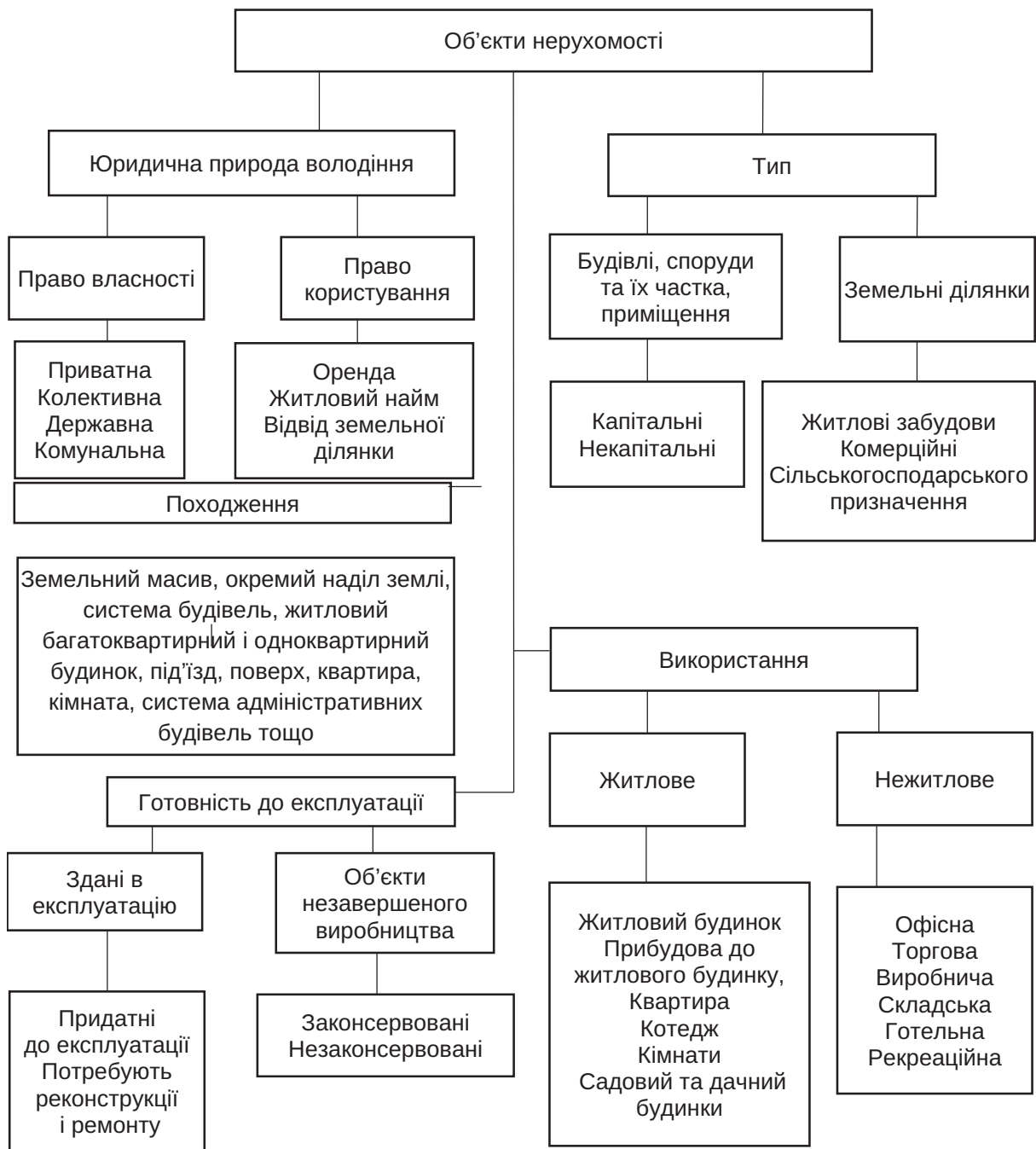


Рис. 1. Основні критерії поділу (відмінності) об'єктів нерухомості

Джерело: узагальнено автором

одного з подружжя; майно придбане за рахунок власної праці та промислу. Обмеження для родового майна становило те, що це майно не могло відчужуватися нікому крім найближчих родичів або за їх згодою [1].

Поняття, підходи до визначення житла та його функції не є сталими в історичному розвитку країн. На їх зміну впливають рівень розвитку продуктивних сил та характер виробничих відносин, соціальна та демографічна ситуація, етнічна культура суспільства тощо. Безумовно, що житло

та житлова нерухомість, це не тотожні поняття, бо житло є одним із об'єктів житлової нерухомості. Проте вони є родовими поняттями.

Розглянемо затверджені підходи до визначення житлової нерухомості у законодавстві України. Житлова нерухомість є різновидом нерухомого майна. Виходячи із статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо суті нерухомого майна можна стверджувати, що по-перше ознакою житлової нерухомості, як виду нерухомого майна, є її

Основні ознаки об'єкту нерухомості

Ознака	Зміст
Зв'язок з землею	Міцний фізичний та юридично закріплений
Форма споживання	В процесі експлуатації зберігається натуральна форма протягом усього терміну
Можливість зміни місця розташування	Повна нерухомість, неможливість зміни місця положення без втрати функціональних характеристик
Форма функціонування	Натурально-речовинна і вартісна
Спосіб переносу вартості у виробничому чи процесі втрати споживчих властивостей	Поступово в міру зносу і накопичення амортизаційних відрахувань
Тривалість використання	Багаторазове використання, а землі – нескінченно при правильному використанні
Суспільне значення	Користування об'єктом часто торкається інтересів багатьох громадян та інших власників, інтереси яких захищаються державою
Технічні та технологічні характеристики	Визначаються конкретними показниками залежності від виду нерухомості і доцільності поширення особливого режиму використання на інше майно

Джерело: узагальнено автором

зв'язок з землею, однак це природне твердження не завжди поділяється у нормах законодавства, а по-друге житлова нерухомість відповідає умовам щодо можливості проживання. Згідно з нормами Податкового Кодексу, об'єктами житлової нерухомості є будівлі, віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду, дачні та садові будинки [12], а саме:

– житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання. Житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирного типу різної поверховості.

– житловий будинок садибного типу – житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень;

– прибудова до житлового будинку – частина будинку, розташована поза контуром його капітальних зовнішніх стін, і яка має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну;

– квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання;

– котедж – одно-, півтораповерховий будинок невеликої житлової площі для постійного чи тимчасового проживання з присадибною ділянкою;

– кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах – ізольовані помешкання в квартирі, в якій мешкають двоє чи більше квартирнаймачів;

– садовий будинок – будинок для літнього (сезонного) використання, який в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків;

– дачний будинок – житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку.

М. К. Галянтич зазначає, що кожна нерухома річ повинна являти собою єдиний самостійний об'єкт цивільного права. Тому будь-які договори з частиною об'єкта нерухомості не повинні допускатися. У відповідних випадках, коли об'єкт нерухомості є неподільною річчю, договори можуть здійснюватися лише щодо часток у праві загальної власності на цей об'єкт нерухомості. Якщо визнати житловий багатоквартирний будинок неподільною річчю, то, відповідно, виділення в ньому окремих квартир як самостійних об'єктів права власності не можливе, оскільки право власності тоді б розглядалося як спільна часткова власність на будинок. Визнання багатоквартирного будинку об'єктом права власності призводить до того, що одночасно можуть існувати два чи більше власників на один і той самий будинок чи квартиру в ньому. Будівля, квартира як правило неподільна за своїм характером. Приватизація державного житлового фонду здійснювалася в ідеальних частках у праві спільної власності за кількістю осіб, які проживають у квартирі [4]. Такий підхід вченого викликає дискусійні обговорення, з точки зору, що багатоквартирний будинок існує як певний предмет матеріального світу.

Під розуміння житлової нерухомості окрім безпосередніх жилих об'єктів будинків, квартир та кімнат відносять ще нежитлові приміщення в житлових будинках, інші житлові приміщення в житлових будинках й інших будовах, придатні для постійного й тимчасового проживання, утримання, елементи інженерної інфраструктури житлового фонду.

О. А. Артюхова зазначає, що квартира є сукупністю певних видів приміщень, як жилих так і не жилих, і є неподільною річчю. Але в найменуванні

такого виду нерухомого майна відсутня згадка про те, що це є житлові та нежитлові приміщення. Тому потрібно знайти умовну назву для нежилых приміщень, які визнаються самостійними і неподільними об'єктами права власності і можуть складатися з декількох приміщень. Авторка пропонує іменувати такий об'єкт нерухомості нежитловим комплексом [2]. Нежитлові приміщення квартири не її корисною площею, але входять в її загальну площу та також покликані забезпечити комфортне постійне проживання особи, тож виокремлення їх від квартири вважаємо не доцільним.

Відповідно до статті 385 ЦК України власники квартир, частин квартир та нежитлових приміщень будинку є співвласниками на праві загальної часткової власності допоміжних приміщень будинку, його конструктивних елементів та технічного оснащення. Частина в праві власності кожного власника квартири або нежитлового приміщення в загальній частковій власності визначається відношенням загальної площі квартири або нежитлових приміщень, які знаходяться в його власності, до загальної площі всіх квартир і нежитлових приміщень будинку. Зазначені об'єкти не реєструються як самостійні об'єкти нерухомого майна, а фактично є складовими частинами багатоквартирного житлового будинку. Також натеper не реєструються як самостійні об'єкти права власності багатоквартирні будинки.

За місцем розташування житла виділяють міське та приміське, які в свою чергу деталізуються на більш малі сектори – приватизоване житло, кооперативне, муніципальне, відомче, орендне, що перебуває у власності фізичних та юридичних осіб.

Суть приватизованого житла визначається статтею 47 Конституції України, яка встановлює, що кожен має право на житло. Всі, хто проживає в житлі, що належить до державного житлового фонду мають право приватизувати його. Приватизувавши об'єкт нерухомого майна громадяни стають власниками цього майна. Згідно з нормою ст. 319 Цивільного кодексу власник володіє, користується і розпоряджається своїм майном на власний розсуд, тобто має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону (продати, обміняти або подарувати; залишити його у спадок; віддати під заставу при оформленні кредиту; передавати в найм (оренду) на законних підставах; робити реконструкцію або перепланування) [12].

З проведенням територіальної реформи з'являється поділ нерухомості, на ту що знаходиться в державній власності та нерухомість, що є активом територіальної громади. При цьому, нерухомість, яка розташована в межах територіальної громади, але перебуває у державній власності, не доцільно вважати активом територіальної

громади. Важливим аспектом є те, що у складі нерухомості територіальної громади присутні об'єкти, які більше є «проблемними активами», ніж активи, які приносять громаді користь (матеріальну чи нематеріальну).

Такі об'єкти нерухомості можна поділити на дві групи:

1) ті, які належать територіальній громаді на правах власності;

2) ті, які розташовані в межах територіальної громади, але не належать громаді (не перебувають у комунальній власності).

У першій групі проблемних активів можна виокремити об'єкти нерухомості (будівлі, приміщення, споруди), що є у власності територіальної громади, але мають поганий матеріальний стан чи внаслідок незадовільного управління ними є неефективними для громади. Здебільшого такими об'єктами нерухомості є будівлі, в яких розміщуються об'єкти соціальної інфраструктури (фельдшерсько-акушерські пункти, клуби, навчальні заклади тощо), і які потребують капітального ремонту через значний ступінь зносу або навіть оптимізації мережі для зменшення витрат на їх утримання. До першої групи проблемних активів територіальної громади можна віднести також і об'єкти нерухомості, які де-факто належить територіальній громаді, або передаються у комунальну власність (наприклад, державою), але на них немає правовстановлюючих документів. Останнє спричиняє перешкоди їх ефективному використанню (наданню в оренду чи продажу) і спричиняє до втрат потенційних надходжень до місцевого бюджету (тобто, отримання економічної вигоди від використання їх як активів).

Другу групу об'єктів нерухомості як проблемних активів територіальної громади формують будівлі, які перебувають у приватній власності, але їх стан визнаний як аварійний. Річ у тім, що житлова нерухомість, яка визнана рішенням органів місцевого самоврядування непридатною для проживання, зокрема через аварійний стан, не оподатковується податком на нерухомість, відмінну від земельної ділянки. Отже, її не можна вважати навіть квазі-активом територіальної громади.

Ще одним елементом другої групи проблемних активів територіальної громади можна вважати збудовані приватні будинки (переважно більшістю у сільській місцевості), придатні для проживання, і в яких фактично мешкають люди, але офіційно ці будинки не введені в експлуатацію. Останнє дозволяє їхнім власникам уникати сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельних ділянок, до місцевих бюджетів. Втрачають місцеві бюджети також надходження від приватної нерухомості і у зв'язку з неправильно оформленими або неоформленими взагалі правами на нерухоме майно. Зокрема, непоодинокими є випадки, коли мешканці користуються майном без оформлення

будь-яких документів протягом декількох поколінь, допускають помилки при оформленні документів без подальшого їх виправлення і т. п.

Тож питання розвиток сектору житлової нерухомості варто розглядати на всіх рівнях державного управління з оптимізацією точок дотику з іншими галузями та створення позитивних ринкових відносин. Як зазначає Гудзь П. В., з одного боку, нерухомість належить до складу засобів виробництва (земельні ділянки, адміністративні, суспільні, виробничі, складські, торговельні та інші будівлі, споруди та приміщення) і служить базою господарської діяльності та розвитку для підприємств і організацій усіх видів і форм власності. З іншого боку – виступає основою особистого існування громадян і використовується для невиробничого, особистого споживання [5]. Паралельно з цим об'єктів житлової нерухомості може слугувати й комерційним цілям, тобто мати на меті отримання прибутку та сприяти підвищенню рівня життя населення.

#### Висновки з проведеного дослідження.

Поняття «житлова нерухомість» базується на трьох складових: на безпосередньому розумінні того, що відноситься до нерухомості взагалі та яка її інтерпретація в сучасному правовому просторі; критерії поділу нерухомості на житлову та нежитлову; формування традицій розуміння нерухомості як «житлової» в національній свідомості. Основна відмінність між формулюванням дефініції «нерухомість (нерухоме майно)», наведеним в Цивільному кодексі України та в решті нормативно-правових актів, зводиться здебільшого до деталізації об'єктів, які законодавці та урядовці відносять до нерухомості. Логічним та правомірним є розуміння житлової нерухомості сукупності земельних ділянок та розташованих на них об'єктів, які можуть втратити свою вартість або призначення при спробі змінити їх місце розташування. Основні ознаки об'єкту нерухомості – це зв'язок з землею; форма споживання; можливість зміни місця розташування; форма функціонування; спосіб переносу вартості у виробничому чи процесі втрати споживчих властивостей; тривалість використання; суспільне значення; технічні та технологічні характеристики. Питання розвитку сектору житлової нерухомості варто розглядати на всіх рівнях державного управління з оптимізацією точок дотику з іншими галузями та створення позитивних ринкових відносин.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Аврамова О. Є. Поняття та класифікація житлової нерухомості. *Форум права*. 2012. № 1. С. 15–19.
2. Артюхова О. А. Деякі проблеми визнання нежитлового приміщення об'єктом права власності. *Університетські наукові записки*. 2006. № 2 (18). С. 149–154.

3. Верхоглядова Н. І., Щеглова О. Ю. Сутність і місце нерухомості в системі ринкових відносин. *Механізм регулювання економіки*. 2011. № 3 (53). С. 197–205.

4. Галянтич М. К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень. Київ : Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2006. 512 с.

5. Грущинська Н. Характеристика нерухомого майна як об'єкта цивільного права. *Підприємництво, господарство і право*. 2020. № 2. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2020/2/5.pdf>.

6. Гудзь П. В., Шарова С. В. Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону : монографія. ЗНТУ. Запоріжжя : Акцент Інвест-трейд, 2014. 246 с.

7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» : Закону України від 01.07.2004 № 1952-IV / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.

8. Про іпотеку : Закону України від 05.06.2003 № 898-IV / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.

9. Павлов К. Диференціація об'єктів нерухомості в міжнародному вимірі. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. 2016. № 3. URL: <https://journals.indexcopernicus.com/api/file/viewByFileId/439220.pdf>.

10. Стрішенець О. М., Павлов К. В. Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. 2017. № 3 (11). С. 7–12.

11. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.

12. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 / Кабінет Міністрів України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>.

13. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

#### REFERENCES:

1. Avramova O. Ye. (2012) Poniattia ta klasyfikatsiia zhytlovoi nerukhomosti [Concept and classification of residential real estate]. *Forum prava*, no. 1, pp. 15–19.
2. Artiukhova O. A. (2006). Deiaki problemy vyznannya nezhytlovoho prymishchennia ob'iektom prava vlasnosti [Some problems of recognizing a non-residential premises as an object of ownership]. *University scientific notes*, no. 2 (18), pp. 149–154.
3. Verkhohliadova N. I., Shcheglova O. Yu. (2011). Sutnist i mistse nerukhomosti v systemi rynkovykh vidnosyn [The essence and place of real estate in the system of market relations]. *Mechanism of Economic Regulation*, no. 3 (53), pp. 197–205.
4. Haliantych M. K. (2006) *Teoretyko-pravovi zasady realizatsii zhytlovykh prav hromadian v umovakh*

*rynkovykh peretvoren* [Theoretical and legal principles of implementation of housing rights of citizens in the conditions of market transformations]. Kyiv: Naukovodoslidnyi instytut pryvatnoho prava i pidpriemnytstva. (in Ukrainian)

5. Hrushchynska N. (2020) Kharakterystyka nerukhomoho maina yak ob'iekta tsyvilnoho prava [Characteristics of immovable property as an object of civil law]. *Entrepreneurship, Economy and Law*, no. 2. Available at: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2020/2/5.pdf> (accessed 12 August 2022).

6. Hudz P. V., Sharova S. V. (2014) Teoriia i praktyka rozvytku rynku nerukhomosti rehionu [Theory and practice of real estate market development in the region]. Zaporizhzhia: Aktsent Invest-treid. (in Ukrainian)

7. Zakonu Ukrainy «Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen» [Law of Ukraine «On state registration of property rights to immovable property and their encumbrances»]. Verkhovna Rada of Ukraine. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (accessed 12 August 2022).

8. Zakonu Ukrainy «Pro ipoteku» [Law of Ukraine «On mortgage»]. Verkhovna Rada of Ukraine. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (accessed 12 August 2022).

9. Pavlov K. (2016) Dyferentsiatsiia ob'ektiv nerukhomosti v mizhnarodnomu vymiri [Differentiation of real

estate objects in the international dimension]. *Ekonomichnyi chasopys Skhidnoevropeiskoho natsionalnoho universytetu imeni Lesi Ukrainky*, no. 3. Available at: <https://journals.indexcopernicus.com/api/file/viewBy-FileId/439220.pdf>. (accessed 12 August 2022).

10. Strishnets O. M., Pavlov K. V. (2017) Teoretichni aspekty konkurentsii na rehionalnykh rynkakh zhytlovoi nerukhomosti [Theoretical aspects of competition in regional residential real estate markets]. *Ekonomichnyi chasopys Skhidnoevropeiskoho natsionalnoho universytetu imeni Lesi Ukrainky*, no. 3(11), pp. 7–12.

11. Podatkovyi kodeks Ukrainy [Tax Code of Ukraine]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (accessed 12 August 2022).

12. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy «Pro zatverdzhennia Natsionalnoho standartu № 1 «Zahalni zasady otsinky maina i mainovykh prav» [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine on the approval of National Standard No. 1 «General Principles of Valuation of Property and Property Rights»]. Cabinet of Ministers of Ukraine. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> (accessed 12 August 2022).

13. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy [Civil Code of Ukraine]. Verkhovna Rada of Ukraine. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (accessed 12 August 2022).