

Князь Олег Ігорович,
аспірат Київського університету інтелектуальної
власності та права

Певні принципи правового регулювання комерційної нерухомості в Україні

Правове врегулювання сфери комерційної нерухомості в Україні характеризується складністю та багатовимірністю, оскільки поєднує інтереси публічної влади й учасників приватноправових відносин. Об'єкти комерційної нерухомості відіграють визначальну роль у формуванні економічної інфраструктури, впливаючи на розвиток підприємницької та інвестиційної активності, а також на просторове й регіональне планування. Результативність правового впливу в цій сфері значною мірою обумовлюється чіткістю, узгодженістю та послідовністю базових принципів, які визначають напрями регулятивної діяльності та забезпечують впорядкованість, стабільність і прогнозованість правовідносин у сфері комерційної нерухомості.

О. Мухіна та О. Юрченко зазначають, що ринок нерухомості України характеризується високою динамічністю та складністю, перебуваючи під істотним впливом макроекономічної нестабільності й кризових процесів. Автори акцентують на визначальній ролі держави у створенні належного законодавчого підґрунтя, формуванні концептуальних орієнтирів розвитку ринку та запровадженні уніфікованих вимог для його учасників. Ними узагальнено функціональні напрями діяльності державних формацій, що охоплюють забезпечення безпеки ринку, фінансової стабільності та інформаційної прозорості, а також виокремлено ключові принципи державного регулювання, зокрема результативне застосування правових норм, поетапність побудови управлінських процесів і раціоналізацію бюджетних витрат. Окрему увагу приділено інформаційно-організаційній узгодженості системи управління, індивідуалізованому підходу до об'єктів нерухомості, значенню кадастрового й технічного обліку, легітимній реєстрації прав та функціонуванню доступного моніторингу, при цьому підкреслюється необхідність оптимізації правового регулювання та врахування світового досвіду з метою підвищення ефективності ринку нерухомості [1].

Т. Кіт проаналізував сучасний стан правового регулювання ринку нерухомості в Україні, зосереджуючи увагу на ключових нормативно-правових актах та проблемах їх практичного застосування. Показується, що чинне законодавство, включаючи Цивільний кодекс та спеціальні закони про іпотеку, реєстрацію прав і оренду землі, формує основу регулювання, однак залишається фрагментарним та неузгодженим. Підкреслено, що ринок нерухомості вразливий до правової невизначеності, складності процедур, дублювання норм і недостатньої захищеності учасників ринку. Наголошено,

що воєнна агресія росії суттєво дестабілізувала ринок через знищення житла, переміщення населення, скорочення інвестицій і падіння будівництва. Визначаються перспективні напрями реформування, серед яких цифровізація процесів, уніфікація реєстраційних процедур, зміцнення гарантій права власності та імплементація стандартів ЄС. Акцент зроблено на необхідності комплексного оновлення законодавчої бази з урахуванням потреб безпеки й післявоєнної відбудови. Зазначено, що забезпечення прозорості, стабільності та передбачуваності норм є ключовими умовами розвитку ринку нерухомості [2].

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» закріплює, що засади правового регулювання комерційної нерухомості реалізуються через загальні принципи державної реєстрації речових прав, які безпосередньо поширюються на нежитлові приміщення та інші комерційні об'єкти. Нормами Закону гарантується об'єктивність, достовірність і повнота відомостей про зареєстровані права, що створює юридичну визначеність для учасників обігу комерційної нерухомості, а також встановлюється імперативність державної реєстрації як умови чинності набуття, зміни чи припинення відповідних прав. Публічність, відкритість і доступність даних Державного реєстру прав забезпечують можливість перевірки правового статусу майна, тоді як внесення відомостей виключно у визначеному законом порядку спрямоване на дотримання процедурної дисципліни та недопущення свавільних рішень. Принцип одночасності вчинення нотаріальної дії та державної реєстрації у встановлених випадках посилює захист сторін правочинів, а визнання дійсними прав, що виникли до 2013 року за умови їх відповідності тодішньому законодавству, забезпечує спадкоємність юридичних титулів. Водночас регулювання прийняття, виконання та оскарження адміністративних актів у сфері реєстрації здійснюється відповідно до Закону України «Про адміністративну процедуру», що гарантує формалізованість і правову захищеність процесів для суб'єктів комерційної нерухомості [3].

У Законі України «Про оренду землі» засади правового регулювання комерційної нерухомості розкриваються через загальні положення про оренду земельних ділянок, які можуть використовуватися у підприємницькій діяльності. Законодавець визначає оренду землі як строкове та платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною для здійснення господарської діяльності, чим закріплює принципи платності та цільового використання землі. Регулювання орендних відносин здійснюється виключно на підставі норм Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, цього Закону та договору оренди, що відображає принципи законності та свободи договору. Встановлення можливості оренди земельних ділянок незалежно від форми власності втілює принцип рівності суб'єктів і універсальності правового режиму, тоді як чітке визначення кола орендодавців і орендарів забезпечує визначеність суб'єктного складу та

прозорість правовідносин. Положення про перехід права оренди разом із розташованим на земельній ділянці нерухомим майном відображає принцип єдності земельної ділянки й об'єкта нерухомості, а обмеження суборенди вимогами закону та договору гарантує стабільність і передбачуваність орендних прав. Обов'язковість державної реєстрації права оренди, своєю чергою, реалізує принцип публічності та офіційного визнання речових прав у сфері комерційної нерухомості [4].

Правове регулювання комерційної нерухомості в Україні має комплексний і багатовимірний характер, оскільки поєднує публічно-владні інтереси з приватноправовими засадами та безпосередньо впливає на економічний розвиток, інвестиційну активність і просторове планування. Ефективність впорядкування цієї сфери значною мірою визначається чіткістю, узгодженістю й послідовністю базових принципів, які забезпечують стабільність, передбачуваність і юридичну визначеність відповідних правовідносин. Ринок нерухомості характеризується динамічністю та вразливістю до макроекономічних і кризових чинників, що зумовлює необхідність активної ролі держави у формуванні нормативних орієнтирів, уніфікованих вимог і системи контролю. Чинне нормативне регулювання створює основу функціонування ринку, однак залишається фрагментарним, процедурно складним і недостатньо узгодженим, що посилює правову невизначеність та ризики для учасників. Водночас особливої актуальності набуває модернізація регулювання в умовах воєнних викликів і післявоєнної відбудови шляхом цифровізації, уніфікації процедур, посилення гарантій речових прав і наближення до європейських стандартів.

ЛІТЕРАТУРА

1. Мухін О. О., Юрченко О. Ю. Державне регулювання ринку нерухомості в Україні. *Сталий розвиток економіки*. 2024. № 3(50). DOI: <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2024-50-77>
2. Кіт Т. Г. Правове регулювання ринку нерухомості в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. *Економіка. Фінанси. Право*. 2025. № 5. DOI: <https://doi.org/10.37634/efp.2025.5.3>
3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01 липня 2004 № 1952-IV. *Верховна Рада України*. 2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15>
4. Про оренду землі : Закон України від 06 жовтня 1998 № 161-XIV. *Верховна Рада України*. 2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/161-14>