

**ФОРМУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ ВОЄННОГО
СТАНУ У М. КРИВИЙ РІГ**

Нерухомість займає ґрунтовне місце в національному багатстві кожної держави, оскільки з нею пов'язане повсякчасне існування людини з різними видами її діяльності. Що нам слід розуміти під нерухомим майном? Дане поняття регламентовано ст. 181 ЦКУ, а саме: до нерухомості належать земельні ділянки, а також ті об'єкти, що на ній розташовані [3].

Економічний розвиток кожної держави, зокрема і України, на даному етапі сьогодення супроводжується формуванням та розвитком системи його ринків: фінансового, товарного, трудового та ін. У складі цієї системи ринків функціонує і розвивається також і ринок нерухомості, який за формою належить до товарного ринку, а за економічним змістом до фінансового. Таким чином, під поняттям ринку нерухомості ми розуміємо інтегровану категорію, якій властиві риси ринків інвестицій, товарів та послуг.

До основних чинників, що впливають на формування цінової політики нерухомості на різних сегментах його ринку, в умовах воєнного стану, є зовнішні та внутрішні чинники. До зовнішніх чинників ми відносимо ті, які впливають на певному регіональному рівні чи загалом країни та є тісно пов'язаними з тенденціями розвитку світових ринків з їх банківською та фінансовою системами, а також бойовими діями та війнами на певних територіях. До внутрішніх чинників віднесемо: політичні, економічні, соціальні, науково-технічні, ринкові, демографічні та природно-географічні.

Умови воєнного стану суттєво впливають на формування ринку нерухомості в Україні, бо він зіткнувся з тими викликами, які виникають через різні економічні, соціальні та політичні чинники, і вказують на нестабільність та ризики, що пов'язані з військовим конфліктом, та впливають на всі його сегменти. Це складна ситуація для всіх його учасників, включаючи покупців, продавців, інвесторів та посередників. Наведемо деякі аспекти, які виникають в умовах війни на ринку нерухомості, що необхідно враховувати: безпека та стабільність; економічна незмінність; зниження попиту та активності на нерухомість; падіння цін на ринку нерухомості; призупинення будівельних проєктів та розвитку; ризики щодо власності; пошкодження та знищення нерухомості; масове переміщення населення; зміни в правовому полі; інвестиції та інвестори. Триваюча війна та геополітичні події значно впливають на економіку та ринок нерухомості країни. Для всіх учасників ринку важливо враховувати всі ці аспекти та розробляти стратегії, які враховують умови воєнного конфлікту. Розуміння місцевого контексту, моніторинг подій та здатність швидко адаптуватися до змін є ключовими факторами в умовах воєнного стану. Завданнями житлового законодавства України є регулювання житлових відносин з метою забезпечення гарантованого КУ [1] права громадян на житло, належного використання і схоронності житлового фонду, а також зміцнення законності в галузі житлових відносин.

Основні засади господарювання в Україні і регулювання господарських відносин, що виникають у процесі організації та здійснення господарської діяльності між суб'єктами господарювання, а також між цими суб'єктами та іншими учасниками відносин у сфері господарювання визначені у Господарському кодексі України [2].

Отже, враховуючи моніторинг сучасних нормативно-правових та науково-технічних джерел можна зробити висновок, що у систему ринку нерухомості включаються правовідносини, що виникають: при формуванні об'єктів нерухомості – між інвесторами, забудовниками та користувачами нерухомості; та під час використання об'єктів нерухомості – між власниками і користувачами. І це слід враховувати на кожному етапі таких правовідносин для ефективного функціонування ринку нерухомості особливо в даний надскладний період для нашої держави.

Список літератури

2. Конституція України від 28 червня 1996 р. / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 30, ст. 141.
3. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. №436-IV / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 18, № 19-20, № 21-22, ст. 144.
4. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. №435-IV / Відомості Верховної Ради України, 2003, №№ 40-44, ст. 356.