

УДК 347.214:347.232:347.451.1(477)
DOI <https://doi.org/10.32782/chern.v5.2025.4>

О. І. Князь
аспірант

Київського університету інтелектуальної власності та права
orcid.org/0009-0006-1666-7856

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОБ'ЄКТІВ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

У статті здійснено комплексний аналіз нормативно-правового правового об'єктів комерційної нерухомості в Україні, що охоплює цивільно-правові, земельні, містобудівні, реєстраційні та оціночні аспекти. Розкрито розуміння нормативного регулювання як системи юридично обов'язкових норм, спрямованих на впорядкування поведінки учасників ринку, забезпечення передбачуваності та юридичної визначеності. Показано, що вітчизняна доктрина розглядає правове регулювання як динамічну багаторівневу систему, яка включає нормативні приписи, акти реалізації права та державні гарантії, а також поєднує централізовані й децентралізовані моделі впливу. Встановлено, що конкуренція з господарським законодавством має формальний характер і не впливає на приватноправову природу відповідних відносин. Особливу увагу приділено положенням земельного законодавства, які визначають правовий статус земельних ділянок, їх цільове призначення, порядок відведення та ведення кадастру, що є фундаментом для функціонування комерційних об'єктів. Розглянуто містобудівні процедури, включаючи планування територій, одержання містобудівних умов, виконання будівельних робіт і введення об'єктів в експлуатацію, які формують просторові та організаційні рамки розвитку ринку нерухомості. Деталізовано роль державної реєстрації речових прав як інструменту підтвердження юридичних фактів, який забезпечує захист прав учасників обороту, публічність інформації та стабільність переходу майнових прав. Показано значення нормативного регулювання оцінки комерційної нерухомості, зокрема визначення видів вартості, застосування методичних підходів та професійних стандартів, що гарантують достовірність економічних показників. Наголошено, що нормативна база у сфері комерційної нерухомості залишається фрагментарною та містить низку колізій, що погіршує рівень юридичної визначеності й ускладнює правозастосування. Вказано на необхідність уніфікації законодавства, посилення цифровізації реєстраційних процедур, врегулювання майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва та гармонізації правових норм з європейськими стандартами.

Ключові слова: адміністративні акти, будівництво, державна реєстрація, договори оренди, інвестиційна привабливість, комерційна нерухомість, майнові права, містобудівна діяльність, оцінка майна, орендні відносини, речові права, реєстраційні процедури, ринок нерухомості, цивільне законодавство, земельні ділянки.

Kniaz O. I. REGULATORY AND LEGAL REGULATION OF OBJECTS OF LEGAL REGULATION OF COMMERCIAL REAL ESTATE IN UKRAINE

The article presents a comprehensive analysis of the normative regulation of the legal regime of commercial real estate in Ukraine, covering civil-law, land, urban planning, registration and valuation aspects. It reveals the concept of normative regulation as a system of legally binding rules aimed at structuring market participants' behaviour, ensuring predictability and legal certainty. It is shown that the national doctrine understands legal regulation as a dynamic multi-level system that includes normative prescriptions, acts of implementation of law and state guarantees, combining both centralised and decentralised regulatory models. It is established that the competition between civil and commercial legislation is largely formal and does not affect the private-law nature of the respective relations. Particular attention is paid to land legislation, which determines the legal status of land plots, their designated use, procedures for allocation and cadastral registration, forming the basis for the functioning of commercial facilities. Urban planning procedures are examined, including territorial planning, obtaining planning conditions and restrictions, carrying out construction works, and commissioning facilities, which together establish the spatial and organisational framework for the development of the real estate market. The role of state registration of property rights as an instrument for confirming legal facts, ensuring the protection of market participants' rights, the publicity of information, and the stability of the transfer of proprietary rights is detailed. The significance of normative regulation of commercial property valuation is highlighted, including the definition of types of value, methodological approaches and professional standards that ensure the reliability of economic indicators. It is emphasised that the regulatory framework remains fragmented and contains numerous inconsistencies, which negatively affect legal certainty and complicate law enforcement. The article identifies the need to unify legislation, strengthen the digitalisation of registration procedures, regulate proprietary rights to unfinished construction, and harmonise national norms with European standards.

Key words: administrative acts, building construction, civil legislation, commercial real estate, investment attractiveness, land plots, lease agreements, market of real estate, methodological valuation, planning activity, property rights, real estate registration, registration procedures, tenancy relations, urban development.

Вступ. Нормативно-правове регулювання комерційної нерухомості в Україні є однією з ключових сфер приватноправового впорядкування, оскільки охоплює широкий комплекс майнових, земельних, містобудівних та реєстраційних відносин. В умовах трансформації національної економіки та поступової інтеграції до

європейського правового простору саме якість правової регламентації визначає стабільність та передбачуваність цивільного обороту. Комерційна нерухомість безпосередньо пов'язана з інвестиційною діяльністю, розвитком підприємництва та формуванням сучасної ринкової інфраструктури.

Сучасна доктрина трактує нормативне регулювання як систему юридично обов'язкових правил, спрямованих на впорядкування поведінки суб'єктів у сфері нерухомості та забезпечення стабільності правового середовища. Цивільне, земельне, реєстраційне та містобудівне законодавство створюють комплексну нормативну модель, у межах якої визначаються порядок набуття, переходу, здійснення та захисту майнових прав. При цьому правове регулювання має багаторівневий характер, включаючи нормативні приписи, акти реалізації права та державні гарантії. Національна правова система поєднує централізовані та децентралізовані форми регулятивного впливу, що зумовлює складність і різноманітність правових конструкцій.

Проблематика нормативного регулювання комерційної нерухомості проявляється у фрагментарності чинного законодавства, дублюванні норм, наявності колізій та відсутності чітких критеріїв правового статусу окремих категорій майнових прав. Значна частина важливих процедур, зокрема реєстрація речових прав, нотаріальне посвідчення правочинів, визначення вартості нерухомості чи порядок введення об'єктів в експлуатацію, регулюється підзаконними актами, які нерідко суперечать одне одному. Судова практика підтверджує, що конкуренція норм цивільного та господарського законодавства продовжує створювати правову невизначеність для учасників ринку.

Актуальність дослідження зумовлена потребою формування цілісної та сучасної нормативної моделі, здатної забезпечити стабільність та передбачуваність правового режиму комерційної нерухомості. Воєнні та післявоєнні трансформації, прискорена цифровізація публічних послуг та гармонізація із правом Європейського Союзу висувають нові вимоги до нормативного регулювання. Від ефективності правових норм залежить рівень інвестиційної привабливості, захищеність учасників ринку та розвиток підприємницької діяльності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У сфері правового регулювання комерційної нерухомості демонструється зростання наукової уваги до концептуальних засад регулятивного впливу, що простежується у працях С. Бервено, Т. Кіт, М. Матушак, Ю. Морозова, О. Мухіна, Н. Саглаєва, О. Юрченко та ін. Дослідники акцентують на потребі узгодження адміністративних, цивільних і спеціальних норм, підкреслюючи роль принципів у забезпеченні стабільності та прозорості ринку нерухомості. Їхні праці формують сучасний науковий підхід до розуміння принципів правового регулювання як ключового інструменту впорядкування публічно-приватних відносин у сфері комерційної нерухомості.

Мета статті полягає в тому щоб на основі теорії права, адміністративного та цивільного права, а також законодавчих актів проаналізувати нормативно-правове регулювання об'єктів правового регулювання комерційної нерухомості в Україні.

Виклад основного матеріалу. Нормативно-правове регулювання у науковій традиції трактується як система юридично обов'язкових норм, що встановлюються компетентним органом держави або наддержавною інституцією і спрямовані на цілеспрямоване владне впорядкування поведінки суб'єктів у певній сфері. Таке регулювання передбачає прийняття загальнообов'язкових правил (standard-setting), їх моніторинг та забезпечення виконання шляхом санкцій або інших форм впливу. Нормативне регулювання покликане забезпечити передбачуваність, юридичну визначеність та стабільність суспільних відносин і є ключовим інструментом правового управління в демократичних державах [1, с. 25–29].

В теорії права поняття правового регулювання розкривається як особливого різновиду соціального впорядкування, що здійснюється за допомогою спеціальних юридичних засобів і способів, спрямованих на організацію юридично значущої поведінки учасників суспільних відносин. Правове регулювання має комплексну структуру, включаючи нормативні приписи, акти реалізації та застосування права, і поширюється лише на ті відносини, які об'єктивно потребують юридичного впорядкування. Важливою ознакою визначається державна забезпеченість, оскільки держава формує загальні засади регулювання, здійснює нормотворчість і гарантує результативність правового впорядкування. Виокремлюються види правового регулювання, залежно від характеру правил (нормативне та індивідуальне), розподілу компетенції (централізоване і децентралізоване), порядку формування правил (субординаційне та координаційне) та участі адресата (гетерономне і автономне). Правове регулювання подається як динамічна система, елементи якої утворюють логічно узгоджений комплекс, необхідний для забезпечення ефективності правового впливу [2, с. 95–102].

М. Матушак здійснено порівняльно-правовий аналіз нормативного регулювання договору найму (оренди) нежитлових приміщень у праві України та Федеративної Республіки Німеччина, що дозволяє виявити ключові відмінності у підходах до регламентації комерційної нерухомості без урахування російського законодавства. Підкреслюється, що в Україні основні правила оренди ґрунтуються на положеннях Цивільного кодексу, який містить як загальні, так і спеціальні норми щодо договорів найму будівель та споруд, але при цьому не встановлює легального визначення договору найму нежитлових при-

міщень, що зумовлює застосування аналогії. Німецьке цивільне уложення (BGB), навпаки, формує більш деталізовану нормативну модель: хоча формальне визначення договору найму відсутнє, законодавець чітко окреслює зміст, обов'язки та елементи договору, у тому числі порядок виникнення прав користування й механізми захисту сторін. Важливою нормою є правило про "подвійне володіння" та розмежування безпосереднього і опосередкованого володіння, що має значення для правового захисту орендаря й орендодавця. Також звертається увага на принципи визначення істотних умов договору, зокрема строку, предмета та орендної плати, а також на підхід німецького законодавця до тлумачення договорів і застосування середньоринкових ставок за відсутності конкретної домовленості. Окремий акцент зроблено на нормативному регулюванні обов'язків щодо утримання та ремонту приміщення, які в Німеччині за загальним правилом покладаються на орендодавця, що суттєво відрізняється від українського підходу [3].

Ю. Морозова проаналізувати юридичну природу договору оренди нежитлових приміщень, будівель і споруд, при цьому наголошується, що нормативне регулювання таких договорів є подвійним, оскільки одночасно охоплює норми Цивільного та Господарського кодексів України. Доводиться, що детальне й системне нормативне регулювання міститься саме у главі 58 ЦК України, особливо в § 4 «Найм будівлі або іншої капітальної споруди», тоді як ГК України не містить спеціальних норм щодо оренди нежитлових приміщень. Це дозволяє зробити висновок, що базове регулювання правовідносин оренди має цивілістичну природу, а на практиці суди також застосовують саме норми ЦК України як пріоритетні. Аналіз судових рішень підтверджує, що навіть у господарських спорах суди посиляються на статті 526, 629, 763, 764, 777 та інші норми ЦК України, уникаючи посилань на ГК України, що свідчить про фактичне домінування цивільного підходу. Крім того, підкреслюється, що юридичний факт укладення договору оренди в цій сфері породжує наслідки виключно цивільного характеру користування майном, встановлення взаємних прав та обов'язків, реалізацію принципу свободи договору [4].

Т. Кіт ґрунтовно проаналізував сучасний стан нормативного регулювання ринку нерухомості в Україні, при цьому підкреслюється, що правове забезпечення ґрунтується переважно на положеннях Цивільного кодексу України та спеціальних законів, які регулюють державну реєстрацію речових прав, іпотечні відносини та оренду землі. Акцентується на тому, що наявна законодавча база залишається фрагментарною, оскільки окремі акти дублюють один одного, а низка важливих

процедур оцінка, реєстрація, нотаріальне засвідчення регламентуються підзаконними актами, які нерідко суперечать між собою. Відзначається, що ключові нормативні акти Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Закон «Про іпотеку», Закон «Про оренду землі», а також Національний стандарт № 1 щодо оцінки майна мають різний концептуальний підхід до визначення складу нерухомості та порядку встановлення прав. Значна увага приділена впливу збройної агресії росії, яка фактично зруйнувала сталість правового регулювання та актуалізувала потребу у створенні єдиної цифрової системи, що забезпечить повну юридичну визначеність прав на нерухомість. Обґрунтовується необхідність уніфікації нормативного масиву, оскільки сучасні реєстраційні процедури залишаються складними, а дублювання норм підвищує ризики правової невизначеності та корупційних зловживань. Гармонізація законодавства з нормами ЄС та цифровізація реєстраційних сервісів є ключовими умовами ефективного функціонування ринку нерухомості в умовах воєнних і післявоєнних трансформацій. Підсумовується, що правова система у сфері нерухомості здатна забезпечити інвестиційну привабливість і стабільність лише за умови комплексного реформування, що охопить як базові закони, так і підзаконні акти [5].

С. Бервено ґрунтовно проаналізував нормативне регулювання майнових прав у договорах купівлі-продажу нерухомості, підкреслюючи, що чинні положення ЦК України (статті 656–657) допускають укладення таких договорів, але не визначають належним чином правовий статус майнових прав, що створює правову невизначеність для практики. Акцентується, що суперечності між нормами ЦКУ, вимогами нотаріального посвідчення, станом державної реєстрації та неповною інтеграцією реєстрів формують прогалини нормативного регулювання, особливо щодо об'єктів незавершеного будівництва. Аналізується колізія між зобов'язальним та речовим характером майнових прав, яка ускладнює їхню класифікацію та застосування, а також ставить під сумнів обов'язковість нотаріальної форми. Значна увага приділена порівнянню з романо-германськими системами, де нормативні акти Франції, Румунії, Болгарії та Німеччини містять чіткіші положення про майнові права, визначають обов'язковість нотаріального посвідчення та встановлюють сувору реєстраційну модель. Обґрунтовується, що в Україні відсутність чітко унормованої категорії майнових прав у законодавстві ускладнює судовий захист та створює ризики для покупців у випадку банкрутства забудовника. Порівняльний аналіз доводить, що ефективність нормативного регу-

лювання прямо залежить від наявності чітких правил реєстрації майнових прав та узгодженості норм між ЦКУ, реєстраційним законодавством і нотаріальними процедурами [6].

Отже, нормативно-правове регулювання трактується як система обов'язкових юридичних норм, покликана впорядковувати поведінку учасників правовідносин та забезпечувати юридичну визначеність, однак у сфері комерційної нерухомості воно демонструє суттєві відмінності та прогалини. У порівняльному вимірі наголошується, що окремі іноземні правопорядки застосовують більш деталізовані підходи до визначення змісту договорів найму та купівлі-продажу нерухомості, встановлюючи чіткі механізми нотаріального посвідчення, розмежування правомочностей сторін і реєстрації прав. Українське законодавство натомість характеризується фрагментарністю: регулювання міститься в різних актах, часто без узгодження між собою, а норми Основного цивільного кодексу не охоплюють усіх аспектів майнових прав та орендних відносин. Спостерігається конкуренція цивільного й господарського підходів, однак судова практика підтверджує домінування цивільно-правової природи таких правовідносин.

Цивільний кодекс України, будучи основним актом цивільного законодавства, комплексно визначає нормативне регулювання правового регулювання комерційної нерухомості через загальні положення про майнові відносини, учасників цивільного обороту та юридичні факти. Кодекс встановлює, що майнові відносини регулюються на засадах свободи договору, рівності сторін та неприпустимості свавільного втручання у сферу власності, що формує базову конструкцію для здійснення операцій з комерційною нерухомістю. Правове регулювання здійснюється виключно законами, при цьому саме ЦК України є актом прямої дії щодо набуття, зміни та припинення прав на нерухомість як об'єкт цивільних прав. Норми Кодексу передбачають порядок виникнення та здійснення цивільних прав, включно з виникненням речових прав на підставі правочинів чи рішень органів влади, що безпосередньо стосується обороту комерційної нерухомості. Значення має регламентація дії актів цивільного законодавства в часі, що унеможливорює зворотню дію щодо правомочностей власників та користувачів нерухомого майна. Кодекс також визначає обов'язковість державної реєстрації речових прав, передбачаючи виникнення прав та обов'язків безпосередньо за актів цивільного законодавства [7].

Нормативно-правове регулювання правового регулювання комерційної нерухомості в Україні, відповідно до Земельного кодексу України у чинній редакції, ґрунтується на

положеннях про землю як основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави, та на визначенні земельних відносин як суспільних відносин щодо володіння, користування й розпорядження земельними ділянками, на яких розташовуються об'єкти комерційної нерухомості. Регулювання таких відносин здійснюється Конституцією України, Земельним кодексом та іншими нормативно-правовими актами, що прямо передбачено ст. 3 Кодексу, а завдання земельного законодавства полягає у забезпеченні права на землю громадян і юридичних осіб, раціональному використанні та охороні земель (ст. 4). Правове регулювання комерційної нерухомості охоплює систему повноважень Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України, органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади, зокрема їх компетенцію щодо розпорядження землями, встановлення меж, викупу земельних ділянок для суспільних потреб та організації землеустрою. Значну роль відіграють положення щодо ведення Державного земельного кадастру, державного контролю за використанням земель, здійснення земельної реформи й визначення правового режиму спеціальних зон [8].

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у чинній редакції встановлює комплексне нормативне регулювання, яке визначає офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни та припинення речових прав на комерційну нерухомість шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру прав. Закон прямо поширює свою дію на всі правочини та юридичні факти щодо нерухомого майна, у тому числі об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів, визначаючи обов'язковість державної реєстрації як ключову умову виникнення прав. Нормативне регулювання охоплює визначення термінів, порядок реєстраційних дій, процедури подання документів різними категоріями заявників, включаючи власників, девелоперів, концесіонерів та органи публічної влади. Закон чітко встановлює засади державної реєстрації об'єктивність, достовірність, публічність та відкритість даних, а також одночасність нотаріальної дії та реєстрації прав, що безпосередньо впливає на безпеку угод з комерційною нерухомістю. Регулятивна модель визначає вичерпний перелік речових прав та обтяжень, що підлягають реєстрації, зокрема право власності, довірчої власності, емфітевзис, суперфіцій, оренду будівель і споруд, іпотеку, арешт і заборону відчуження [9].

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» у чинній редакції встановлює комплексне нормативне регулювання, яке

визначає правові та організаційні основи планування, забудови та використання територій, що безпосередньо охоплює правове регулювання комерційної нерухомості. Закон закріплює систему містобудівної документації державного, регіонального та місцевого рівнів, яка визначає функціональне призначення територій, умови та обмеження забудови, а також планувальну організацію зон громадської, виробничої та іншої забудови, у межах яких розміщується комерційна нерухомість. Нормативне регулювання включає вимоги до проектної документації, порядку отримання містобудівних умов та обмежень, видачі адміністративних актів на виконання будівельних робіт і прийняття об'єктів в експлуатацію, що забезпечує чітку послідовність процедур для створення комерційних об'єктів. Закон визначає повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері містобудування, їх компетенцію щодо планування територій, контролю за дотриманням будівельних норм і правил, а також здійснення державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду. Встановлюється обов'язковість дотримання вимог містобудівної документації всіма суб'єктами, що визначає межі допустимого використання земельних ділянок та об'єктів комерційної нерухомості. Закон передбачає стратегічну екологічну оцінку містобудівних документів, що впливає на формування просторових рішень та розвиток інфраструктури, важливої для функціонування комерційних об'єктів [10].

Закон України «Про оренду землі» у чинній редакції забезпечує нормативне регулювання правового режиму комерційної нерухомості через визначення засад оренди земельних ділянок, на яких розміщуються будівлі, споруди та інші об'єкти господарської діяльності. Закон встановлює, що оренда землі є строковим платним володінням і користуванням земельною ділянкою для здійснення підприємницької діяльності, що прямо охоплює комерційне використання нерухомості. Нормативне регулювання базується на положеннях Земельного та Цивільного кодексів України, а також цього Закону, які спільно визначають порядок укладення, зміни, переходу та припинення прав оренди, що безпосередньо впливає на правовий статус об'єктів комерційної нерухомості. Закон закріплює коло орендодавців і орендарів, включно з юридичними особами, іноземними суб'єктами та органами влади, що розширює можливості використання земельних ділянок у комерційних цілях. Значення мають положення щодо переходу права оренди разом з об'єктом нерухомості, що забезпечують юридичну стабільність при відчуженні будівель і споруд. Регулюються також питання суборенди, можливості відчуження права оренди, страхуван-

ня об'єкта та розподілу ризиків, що формує правову визначеність у господарському обороті [11].

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» комплексно визначає нормативне регулювання правового регулювання комерційної нерухомості, оскільки поширюється на оцінку будівель, споруд, об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, що прямо включає комерційні об'єкти. Закон установлює, що оцінка є процесом визначення вартості майна за процедурами, встановленими нормативно-правовими актами, та здійснюється суб'єктами оціночної діяльності відповідно до вимог національних стандартів. Він визначає обов'язковість проведення оцінки у випадках приватизації, відчуження, оренди, страхування та інших операцій із державним і комунальним майном, що безпосередньо впливає на обіг комерційної нерухомості. Встановлюються вимоги до складу звіту про оцінку, процедури рецензування, строків, порядку його підготовки й використання, що забезпечує достовірність вартості об'єктів. Закон також містить обмеження, які гарантують неупередженість оцінювача при визначенні вартості комерційного майна [12].

Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1440 від 10 вересня 2003, визначає обов'язкові правила нормативного регулювання, що застосовуються під час оцінки майна, у тому числі комерційної нерухомості, шляхом установлення єдиних понять, принципів та процедур. Стандарт поширюється на нерухоме майно, включаючи будівлі, споруди, їх частини та інші об'єкти, що належать до нерухомості відповідно до законодавства, забезпечуючи уніфікований підхід до визначення їх вартості. Документ встановлює основні принципи оцінки корисності, попиту і пропонування, заміщення, очікування, внеску та найбільш ефективного використання – які є підґрунтям для визначення ринкової вартості комерційних об'єктів. Стандарт містить класифікацію об'єктів оцінки, базові терміни («ринкова вартість», «ліквідаційна вартість», «вартість заміщення», «інвестиційна вартість»), що визначає правові параметри їх оцінювання. До нормативного регулювання включено вимоги щодо вибору бази оцінки, яка має відповідати меті оцінювання та умовам використання результатів, а за відсутності спеціальних вказівок визначається ринкова вартість. Документ регламентує застосування методичних підходів порівняльного, витратного та доходного залежно від доступності ринкової інформації та особливостей об'єкта комерційної нерухомості [13].

Отже, нормативно-правове регулювання правового режиму об'єктів комерційної нерухомо-

сті в Україні формується через комплекс положень, що визначають порядок набуття, переходу, використання та захисту прав на майно, включно з вимогами щодо реєстрації, оцінювання, оренди та забудови. Основою є регламентація майнових прав, принципів свободи договору, рівності сторін і охорони власності, що забезпечує юридичну визначеність обороту комерційних об'єктів. Значну роль відіграють норми, які встановлюють особливий правовий режим земельних ділянок, визначають їх цільове призначення, порядок відведення, викупу, контролю та ведення кадастру, що є фундаментом для функціонування комерційної нерухомості. Важливими є правила державної реєстрації речових прав і обтяжень, що забезпечують офіційне визнання юридичних фактів та захист учасників ринку шляхом публічності та достовірності інформації. Регулятивне значення має встановлення процедур планування та забудови територій, вимог до містобудівної документації, умов виконання будівельних робіт і прийняття об'єктів в експлуатацію.

Висновки. Отже, нормативно-правове регулювання об'єктів комерційної нерухомості ґрунтується на системі юридично обов'язкових норм, спрямованих на забезпечення впорядкованої поведінки учасників цивільного обороту. У національній та зарубіжній доктрині воно визначається як інструмент встановлення стандартів поведінки, моніторингу їх виконання та застосування санкцій у разі порушень.

Основним масивом нормативно-правового регулювання комерційної нерухомості є положення цивільного законодавства, яке визначає порядок набуття, переходу та припинення майнових прав. Центральне місце займають норми, що встановлюють свободу договору, рівність сторін та неприпустимість свавільного втручання у сферу власності. Орендні та інші зобов'язальні відносини щодо комерційних приміщень мають переважно приватноправову природу, що підтверджується судовою практикою та структурою законодавчої регламентації. Договори оренди, купівлі-продажу, найму і користування будівлями та спорудами регулюються цивілістичною моделлю, яка забезпечує передбачуваність та стабільність майнових відносин.

Правовий режим комерційної нерухомості залежить від правового статусу земельної ділянки, її цільового призначення та пов'язаних процедур землеустрою й кадастрового обліку. Земельне законодавство встановлює правила володіння, користування, розпорядження та контролю за використанням земель, що забезпечує стабільність правового середовища для забудови та експлуатації об'єктів. Паралельно містобудівне законодавство визначає планування територій, розміщення комерційних об'єк-

тів, режими забудови та вимоги до проектної документації.

Реєстраційне законодавство забезпечує офіційне підтвердження та визнання фактів набуття, зміни чи припинення речових прав на комерційну нерухомість шляхом внесення їх до державного реєстру. Встановлюється вичерпний перелік прав і обтяжень, що підлягають реєстрації, включно з правом власності, оренди будівель і споруд, емфітевзисом, суперфіцієм, іпотекою та спеціальними майновими правами. Публічність і відкритість реєстру підвищують рівень юридичної визначеності та захищають сторони від шахрайства й подвійних продажів.

Оцінка комерційної нерухомості має нормативно визначений характер, оскільки здійснюється на підставі спеціальних законів та національних стандартів, що забезпечують єдині підходи до визначення вартості об'єктів. Встановлюються принципи та методичні підходи до оцінювання, включно з витратним, доходним і порівняльним, що дозволяє враховувати специфіку комерційних об'єктів. Обов'язковість оцінки у випадках відчуження, приватизації, оренди, страхування чи інших операцій гарантує прозорість економічних процесів і захищає інтереси учасників ринку.

Отже, нормативно-правове регулювання об'єктів комерційної нерухомості в Україні має комплексний характер і охоплює цивільне, земельне, реєстраційне, містобудівне та оціночне законодавство, однак залишається фрагментарним і потребує системної узгодженості. Наявність норм у різних актах без належної інтеграції спричиняє дублювання, колізії та нерідко створює правову невизначеність. Важливою проблемою є відсутність єдиних чітких вимог до майнових прав, нотаріального посвідчення та повної інтеграції реєстрів, що ускладнює оборот комерційних об'єктів.

Література

1. Baldwin, R., Cave, M., & Lodge, M. (2012). *Understanding Regulation: Theory, Strategy, and Practice* (2nd ed.). Oxford University Press. P. 25–29.
2. Загальна теорія права : Підручник / За заг. ред. М.І. Козюбри. Київ : Баїте, 2015. 392 с.
3. Матушак М. Р. Особливості правового регулювання відносин, що виникають із договору найму (оренди) нежитлових приміщень, в Україні, Російській Федерації та Федеративній Республіці Німеччина. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. 2016. Вип. 36. Том 1. С. 115–119.
4. Морозова Ю. В. Правова природа правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель і споруд. *Цивільне право і процес*. 2017. № 3. С. 40–43.
5. Кіт Т. Г. Правове регулювання ринку нерухомості в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. *Економіка. Фінанси. Право*. 2025. № 5. С. 19–21. DOI: 10.37634/efp.2025.5.3

6. Бєрвєно С. М. Правова природа майнових прав у договорах купівлі-продажу нерухомості: український та зарубіжний досвід. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. 2025. Вип. 90, ч. 2. С. 11–15. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.90.2.1>

7. Цивільний кодекс України : Кодекс України; Закон, Кодекс від 16 січня 2003 № 435-IV. *Верховна Рада України*. 2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15>

8. Земельний кодекс України : Кодекс України; Кодекс, Закон від 25 жовтня 2001 № 2768-III. *Верховна Рада України*. 2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>

9. 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>

10. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лютого 2011 № 3038-VI. *Верховна Рада України*. 2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17>

11. Про оренду землі : Закон України від 06 жовтня 1998 № 161-XIV. *Верховна Рада України*. 2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/161-14>

12. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12 липня 2001 № 2658-III. *Верховна Рада України*. 2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2658-14>

13. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України; Стандарт від 10 вересень 2003 № 1440. *Верховна Рада України*. 2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1440-2003-%D0%BF>

Дата першого надходження рукопису до видання: 21.11.2025

Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 17.12.2025

Дата публікації: 30.12.2025