

Добрянська Н. В.

Таврійський національний університет імені В. І. Вернадського

УДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ РЕГУЛЮВАННЯ МАЙНОВИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Стаття присвячена визначенню напрямів удосконалення державної політики регулювання майнових відносин в Україні. Визначено, що дана політика протягом останніх років переживає докорінну трансформацію регуляторного середовища, що пов'язано з впровадженням воєнного стану в нашій державі у 2022 році, поглибленням процесів цифровізації та євроінтеграції. Тому все вище наведене обумовлює актуальність даного дослідження, оскільки подальше удосконалення державної політики впливатиме на ефективне післявоєнне відновлення та залучення міжнародного капіталу, необхідного для забезпечення сталого розвитку нашої держави.

Визначено мету державної політики регулювання майнових відносин, яка полягає у забезпеченні суспільних інтересів, високої економічної ефективності та збереження національного багатства. Виокремлено головні особливості державної політики регулювання майнових відносин в Україні. З'ясовано, що сучасна державна політика України є доволі гібридною: вона включає в себе жорсткий державний контроль над об'єктами критичної інфраструктури з максимальною дерегуляцією та цифровізацією обороту майна. Наведено проблеми в державній політиці регулювання майнових відносин в Україні, зокрема пов'язані із: неефективністю компенсаційних механізмів; браком ефективних законодавчих механізмів захисту та повернення майна, яке було незаконним чином відчужене державою-агресором; зростанням реєстраційних ризиків; втратою чинності Господарського кодексу; оновленням політики державної власності; недоліками у об'єктивному оцінюванні нерухомості з метою оподаткування; ускладненням малої та великої приватизації через мінімізацію попиту інвесторів. Визначено пріоритетні напрями удосконалення державної політики регулювання майнових відносин в Україні, реалізація яких дасть можливість сформувати відкриту, цифровізовану та інвестиційно привабливу систему майнових відносин в Україні, яка адаптована до новітніх викликів воєнного стану. Встановлено, що подальше удосконалення державної політики регулювання майнових відносин в Україні має забезпечити підвищення стабільного функціонування бізнесу та відновлення економічного спроможності в сучасних воєнних умовах.

Ключові слова: державне управління, державна політика, майнові відносини, проблеми, удосконалення.

Постановка проблеми. Протягом останніх трьох років повномасштабного вторгнення російської федерації на територію нашої держави система майнових відносин в Україні знаходиться на етапі глобальних трансформаційних змін. З однієї сторони, дана сфера наражається на небувалі виклики, пов'язані з впровадженням воєнного стану (забезпечення захисту зруйнованого чи пошкодженого майна, управління конфіскованими активами, забезпечення ресурсної підтримки обороноздатності тощо). З іншої сторони – наша держава докладє чимало зусиль для реалізації плану інтеграції в глобальний простір, що потребує повної гармонізації вітчизняного законодавства з європейськими нормами, де право власності лежить в основі ринкової економіки.

В умовах сьогодення стало очевидно, що звичні підходи до регулювання майна, які були актуальними впродовж десятиліть, є недостатньо ефективними в умовах активного розвитку цифрової економіки та післявоєнного відновлення. На даний час саме держава повинна бути не тільки контролером, але ефективним менеджером, який здатен забезпечити відкритість за рахунок використання цифрових інструментів та реєстрів, що сприяє створенню сприятливого клімату для залучення капіталу. Відтак, беручи до уваги все вище наведене, можна засвідчити виняткову актуальність проведення даного дослідження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дану проблематику досліджували такі науковці як І. Базарко, В. Горник, Н. Даций, Н. Добрянська,

І. Драган, О. Євмешкіна, Д. Лефтер, Т. Медвецька, О. Найденко, Д. Нікулін, С. Сімак, Г. Скорик, І. Чикало, М. Шкільняк та інші. Науковий доробок даних науковців вказує на глибоку трансформацію наукової доктрини: від пасивного адміністрування майна до активного управління активами в контексті цифровізації та воєнних викликів. Науковці стверджують, що державна політика регулювання майнових відносин в Україні на даний час набуває більш інклюзивного та технологічного характеру, оскільки орієнтована на оперативне післявоєнне відновлення державного економічного потенціалу. Однак, зважаючи на динамічність сучасного середовища, недостатньо дослідженими лишаються напрями удосконалення регулювання майнових відносин в контексті новітніх викликів для державної політики.

Постановка завдання. Метою статті є визначення напрямів удосконалення державної політики регулювання майнових відносин в Україні.

Виклад основного матеріалу. Державна політика регулювання майнових відносин в сучасних умовах в Україні виступає найважливішим фактором, який впливає на забезпечення високої ефективності реалізації будь-якого виду господарської діяльності. Однак, на даний час немає комплексного підходу до удосконалення регулювання майнових відносин в сучасних глобалізаційних, інтеграційних та децентралізаційних умовах. В той же час управління в даній сфері є здебільшого фрагментарним та непропорційним. Тому, державна політика регулювання майнових відносин в умовах сьогодення покликана забезпечити досягнення раціонального використання майна та створення підходящих передумов не тільки для реалізації господарської діяльності, але й для належного розвитку суспільних процесів. Досягнути дану мету можна за рахунок забезпечення розвитку теоретичних основ розробки та реалізації державної політики в умовах обмежених ресурсів, а також проведення об'єктивного дослідження ефективного здійснення державного управління у даній сфері.

В умовах сучасних викликів, таких як війна, економічна нестабільність та політична невизначеність, питання регулювання майнових відносин стають особливо актуальними. Еволюція майнових відносин в Україні проходить через складний шлях, починаючи з тотального державного контролю та закінчуючи спробами формування ефективної системи приватної власності. Складність майнових відносин в Україні полягає в тому, що вони торкаються широкого кола аспектів, вклю-

чаючи захист прав власності, регулювання угод з нерухомістю та захист інтересів сторін. Нинішня правова система, незважаючи на наявність обмежень та нормативних актів, стикається з низкою викликів: від корупції та неефективності правозастосування до браку кваліфікованих кадрів. Майнові відносини в Україні відіграють ключову роль у формуванні економіки та соціальної структури суспільства [2, с. 182].

Під майновими відносинами як об'єкта публічного управління розуміються відносини між людьми з приводу майноспроможних об'єктів. У свою чергу майновий об'єкт (майно) представлений у вигляді речі (об'єкта, що має речову, матеріальну форму) та/або певного титулу (документа, що представляє права на речі, об'єкти нематеріального світу та містить претензію на отримання корисності (доходу) від володіння цим правом). Майнові відносини необхідно розглядати комплексно, враховуючи як відносини присвоєння, і відчуження. Вивчення екстенсивної сторони майнових відносин дозволяє краще зрозуміти життєвий цикл економічних систем, історію та тенденцію розвитку суспільних відносин [3, с. 59–60].

Отже, майнові відносини в контексті публічного управління є сферою взаємовідносин між державними органами влади та іншими суб'єктами стосовно власності, користування та розпорядження суспільного важливого майна. Мета державної політики регулювання майнових відносин полягає у забезпеченні суспільних інтересів, високої економічної ефективності та збереження національного багатства. Відтак, можна стверджувати, що майнові відносини в контексті публічного управління передбачають не тільки володіння активами, а насамперед формування механізмів, які стимулюють роботу таких активів в інтересах розвитку економіки та добробуту населення країни.

Особливості державного управління майном та земельними ресурсами – результат тривалого суспільного розвитку, практики використання майна та земель, форм власності й господарювання. Майнові та земельні відносини впродовж усього існування людства відігравали важливу роль у житті суспільства, що пов'язано з їх унікальними особливостями. Вони є головним засобом виробництва, необхідним для функціонування всіх галузей господарства [1, с. 24]. Майнові відносини вважаються одним з головних предметів теорії цивільного права та виникають стосовно матеріальних благ (предмета цивільного товарного обороту). Іншими словами, майнові

відносини слід розглядати в якості вольових відносин стосовно різноманітного майна (природних ресурсів, окремих речей, грошових коштів тощо), які визначають права власника, пов'язані з їх володінням та користуванням лише у випадку, коли ці права є набутими законним способом [5].

На сьогоднішній день державна політика регулювання майнових відносин в Україні визначається потребою у забезпеченні рівноваги між забезпеченням оборонної самодостатності та вимогами євроінтеграції. Тому, серед головних особливостей даної варто відмітити:

- примусове відчуження (держава наділена правом на вилучення майна для забезпечення оборонних потреб з подальшим відшкодуванням його вартості);
- характерний режим реєстрації (обмежений доступ до певних державних реєстрів у зонах бойових дій з метою протидії несанкціонованим змінам власників);
- управління підсанкційними активами, які належать суб'єктам держави-агресора;
- обов'язковість використання цифрової системи DREAM для управління всіма об'єктами післявоєнного відновлення, що забезпечує відкритість руху майнових ресурсів для міжнародних інвесторів;
- впровадження автоматичних сервісів оцінювання майна з метою податкового обліку, що зменшує можливий вплив людського чинника.
- послідовна відмова від радянської моделі управління майном прозорого механізму визначення прав власності та оренди;
- спрощення порядку продажу об'єктів державної власності через систему Prozorro, що дає можливість бізнесу оперативно викуповувати активи під реновацію;
- підтримка механізмів страхування активів від воєнних руйнувань.

Отже, можна вважати, що сучасна державна політика України є доволі гібридною: вона включає в себе жорсткий державний контроль над об'єктами критичної інфраструктури з максимальною дерегуляцією та цифровізацією обороту майна. Варто зауважити, що на даний час існують певні проблеми в державній політиці регулювання майнових відносин в Україні, зокрема пов'язані із:

1. Неефективністю компенсаційних механізмів. Так, невирішеною проблемою залишається забезпечення компенсацій за зруйноване чи пошкоджене майно згідно з державною програмою «ЄВідновлення».

2. Браком ефективних законодавчих механізмів захисту та повернення майна, яке було незаконним чином відчужене державою-агресором чи пошкоджене внаслідок воєнних дій.

3. Зростанням реєстраційних ризиків. Так, тимчасове обмеження реєстраційних дій у зонах активних бойових дій створюють перешкоди для бізнесу та громадськості у підтвердженні прав власності.

4. Втратою чинності Господарського кодексу від 28 липня 2025 року, що вимагає радикальних змін у підходах до регулювання договірної дисципліни та відповідальності власників.

5. Оновленням політики державної власності, спрямованої на покращення управління активами та залучення капіталу, однак її імплементації перешкоджають бюрократизм та корупційні ризики.

6. Недоліками у об'єктивному оцінюванні нерухомості з метою оподаткування. Існуючі проблеми в сфері майнового оподаткування значно знижують фіскальний потенціал такого податку та його складових. Для усунення таких проблем науковцями пропонуються наступні заходи: встановлення оціночної вартості в якості бази оподаткування для податку на нерухоме майно, відмінного від земельної ділянки; диференціація ставок податку на нерухоме майно, відмінного від земельної ділянки залежно від видів нерухомості та власників такої нерухомості; визначення меж вартості об'єктів нерухомості, при перевищенні якої такі об'єкти будуть відноситися до «елітної» нерухомості та оподатковуватися за найвищими ставками податку; зміна підходу щодо визначення суми плати за землю, у разі не проведення нормативно-грошової оцінки земельної ділянки; надання податкових пільг з податку на майно для бюджетних установ для забезпечення економії оборотних коштів під час воєнного стану; запровадження прогресивних ставок транспортного податку; встановлення однакових умов зі сплати податку на майно для всіх видів платників, оскільки юридичні особи сплачують платіж рівномірно, а фізичні особи-громадяни єдиним платежем; запровадження єдиної форми податкової звітності для податку на майно [6].

7. Ускладненням малої та великої приватизації через мінімізацію попиту інвесторів.

Стосовно державного регулювання приватизаційних процесів, то воно включати не лише процедури продажу, а й повноцінну постприватизаційну політику. Це охоплює законодавче забезпечення, систему нагляду, гарантії соціального захисту та прозорі інструменти взаємодії між

державою, інвестором і громадськістю. Сучасні умови, зокрема економічна нестабільність, повномасштабна війна, дефіцит бюджету та потреба у відновленні зруйнованої інфраструктури, створюють унікальне вікно можливостей для перезапуску приватизації на якісно новому рівні. Приватизація може і повинна стати інструментом не лише наповнення бюджету, але й перетворення державного сектору в більш ефективну, конкурентну та відкриту для інновацій сферу [7, с. 75].

Науковці вважають, що в умовах воєнного стану способи управління майном мають певну специфіку застосування та спрямовані на ефективне використання державного і комунального майна з метою цілей військово-оборонного комплексу та національної безпеки, підтримки та розвитку бізнесу та визначені механізмів передачі, примусового відчуження, вилучення у юридичних та фізичних осіб для потреб держави, що є обґрунтовано необхідним. Разом з цим питання захисту прав власності було і залишається досить актуальним, в тому числі в умовах воєнного стану. Особливий інтерес дане питання викликає саме зараз, в умовах реального часу воєнного стану як у науковців, так і у практиків, оскільки, в ході практичного застосування законодавчої та нормативної бази видно певні прогалини, що зобов'язують внесення змін до відповідних законодавчих та нормативних актів, з метою формування ефективного механізму використання майна і захисту прав власників [8, с. 60–61].

Погоджуємося з думкою Н. В. Добрянської, яка вважає, що з метою вирішення вище наведених проблем варто розробити та впровадити цілий комплекс заходів, пов'язаних із впровадженням прозорих інструментів управління майном (передусім майна державної власності), посиленням контролю за використанням майна, внесенням необхідних законодавчих змін в сфері регулювання майнових відносин, підвищенням кваліфікаційного рівня публічних службовців, забезпеченням гласності та відкритості інформаційних даних стосовно використання майна. Однак, передусім необхідно побороти будь-які корупційні явища в сфері майнових

відносин, оскільки це є критично важливим в процесі забезпечення сталого розвитку нашої держави. Водночас поглиблення вище наведених проблем в сфері державної політики регулювання майнових відносин можуть зумовити втрату державних фінансових ресурсів та посилити громадську недовіру до роботи владних органів в Україні [4, с. 130].

Отже, можна зробити висновок, що подальше удосконалення державної політики регулювання майнових відносин в Україні має забезпечити підвищення стабільного функціонування бізнесу та відновлення економічного спроможності в сучасних воєнних умовах.

Висновки. Таким чином, беручи до уваги все вище наведене можна дійти висновку, що державна політика регулювання майнових відносин в Україні знаходиться на стадії фундаментальних трансформаційних змін, що покликані забезпечити перехід від архаїчних пострадянських моделей до новітньої системи цивільного права. Напрями подальшого удосконалення державної політики регулювання майнових відносин в Україні пов'язані з потребою пристосування до сучасних воєнних умов, післявоєнного відновлення та з вимогами євроінтеграції. Пріоритетними напрямками удосконалення даної політики слід вважати:

1. Реформування управління об'єктами державної власності, що дозволить покращити управління активами та залучити міжнародний капітал.
2. Подальший розвиток цифровізаційних процесів шляхом впровадження автоматизованого документообігу та прозорих реєстрів.
3. Покращення захисту інвестицій та майнових очікувань, що сприятиме підвищенні довіри інвесторів та відкритості інвестиційних процесів.
4. Покращення розвитку бізнесу за рахунок страхування від воєнних ризиків та грантової підтримки переробних підприємств.

Відтак, реалізація вище наведених напрямів подальшого удосконалення державної політики дасть можливість сформувати відкриту, цифровізовану та інвестиційно привабливу систему майнових відносин в Україні, яка адаптована до новітніх викликів воєнного стану.

Список літератури:

1. Базарко І. М., Медвецька Т. В. Державне управління майном і земельними ресурсами в сучасних умовах децентралізації влади в Україні. *Публічне управління та митне адміністрування*. 2017. № 2 (17). С. 22–29.
2. Горник В. Г., Євмешкіна О. Л., Сімак С. В. Правові основи регулювання майнових відносин у суспільстві. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Публічне управління та адміністрування*. 2024. № 4. С. 180–185. DOI: <https://doi.org/10.32782/TNU-2663-6468/2024.4/27>
3. Дацій Н. В., Драган І. В. Особливості майнових відносин як об'єкт публічного управління. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Публічне управління та адміністрування*. 2025. № 1. С. 57–62. DOI: <https://doi.org/10.32782/TNU-2663-6468/2025.1/10>

4. Добрянська Н. В. Проблеми державної політики регулювання майнових відносин в Україні в сучасних умовах. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Публічне управління та адміністрування*. 2025. № 3. С. 128–132. DOI: <https://doi.org/10.32782/TNU-2663-6468/2025.3/19>
5. Добрянська Н. В. Сутність та значення майнових відносин в сучасних умовах. *Проблеми сучасних трансформацій*. 2025. № 17. DOI: <https://doi.org/10.54929/2786-5746-2025-17-02-01>
6. Найденко О. Є., Нікулін Д. Ю. Врегулювання проблем майнового оподаткування в Україні. *Актуальні питання економічних наук*. 2025. № 7. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.14760774>
7. Скорик Г. І., Лефтер Д. О. Проблеми приватизації в умовах воєнного стану. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Публічне управління та адміністрування*. 2025. № 3. С. 71–77. DOI: <https://doi.org/10.32782/TNU-2663-6468/2025.3/11>
8. Шкільняк М. М., Чикало І. В. Особливості управління майном в умовах воєнного стану. *Економіка і організація управління*. 2022. № 2 (46). С. 56–66. DOI: <https://doi.org/10.31558/2307-2318.2022.2.6>

Dobrianska N. V. IMPROVEMENT OF STATE POLICY FOR REGULATION OF PROPERTY RELATIONS IN UKRAINE

The article is devoted to determining the directions of improvement of the state policy for regulation of property relations in Ukraine. It is determined that this policy has been undergoing a radical transformation of the regulatory environment in recent years, which is associated with the introduction of martial law in our country in 2022, the deepening of the processes of digitalization and European integration. Therefore, all of the above determines the relevance of this study, since further improvement of state policy will affect the effective post-war recovery and attraction of international capital necessary to ensure the sustainable development of our state.

The goal of the state policy for regulation of property relations is determined, which is to ensure public interests, high economic efficiency and preservation of national wealth. The main features of the state policy for regulation of property relations in Ukraine are highlighted. It was found that the modern state policy of Ukraine is quite hybrid: it includes strict state control over critical infrastructure facilities with maximum deregulation and digitalization of property turnover. Problems in the state policy of regulating property relations in Ukraine are presented, in particular, related to: inefficiency of compensation mechanisms; lack of effective legislative mechanisms for the protection and return of property that was illegally alienated by the aggressor state; increase in registration risks; loss of validity of the Economic Code; updating of state property policy; shortcomings in the objective assessment of real estate for taxation purposes; complication of small and large privatization due to minimizing investor demand. Priority areas for improving the state policy of regulating property relations in Ukraine are identified, the implementation of which will make it possible to form an open, digitalized and investment-attractive system of property relations in Ukraine, which is adapted to the latest challenges of martial law. It has been established that further improvement of the state policy of regulating property relations in Ukraine should ensure the increase of stable functioning of business and restoration of economic capacity in modern war conditions.

Key words: public administration, state policy, property relations, problems, improvement.

Дата надходження статті: 30.09.2025

Дата прийняття статті: 22.10.2025

Опубліковано: 29.12.2025