УДК 35:728
DOI https://doi.org/10.32782/TNU-2663-6468/2024.3/12

Серебрій А.Ю.
Національний університет «Одеська політехніка»

МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД ТА ПРОБЛЕМАТИКА БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА В УКРАЇНІ

У статті розглядаються особливості інвестування у сфері будівництва в Україні та висвітлюється історія та специфіка інвестування у будівництво житла та роль регулятора на міжнародній арені.

У статті наголошується на важливості створення ефективних механізмів державного контролю та нагляду за дотриманням будівельних норм, що дозволить зменшити кількість порушень та підвищити якість будівельних робіт.

Будівельна галузь є стратегічною галуззю економіки будь-якої країни. Вона в собі поєднує всі галузі економіки, так як всім галузям потрібні об'єкти нерухомості для ведення своєю комерційної та некомерційної діяльності. Будівництва житлової та комерційної нерухомості, напряму впливає на економічний та соціальний розвиток всієї країни. Дана сфера тісно пов'язана із іншими видами підприємницької діяльності, такими як: імпортування, виробництво, продаж, будівельних матеріалів, оздоблювальних матеріалів, побутової техніки, іпотечного кредитування, сектору інвестування тощо. Показники ефективності котрих безпосередньо впливають на кількість та якість робочих місць, податків до бюджету, розвитку інфраструктури, транспортного сполучення, інженерних мереж, інфляцію, фінансовий сектор економіки, тощо.

Автор також звертає увагу на впровадження сучасних технологій у будівельні процеси, що може значно підвищити ефективність та екологічність будівництва. Важливою є і державна підтримка досліджень та розробок у сфері будівельних технологій, а також підготовка кваліфікованих кадрів, здатних працювати з новітніми технологіями.

Висновки та пропозиції автора спрямовані на удосконалення нормативно-правового регулювання у сфері будівництва, що має сприяти розвитку галузі, підвищенню якості будівельних робіт та створенню сприятливих умов для інвестування. Реалізація запропонованих заходів може значно покращити стан будівельної галузі в Україні та забезпечити її стійкий розвиток у довгостроковій перспективі.

Ключові слова: *нормативно-правове регулювання, будівельна галузь, інвестиції, державний контроль, адміністративне право, технічні регламенти, інфраструктура, відповідальність, публічне управління, міжнародний досвід.*

Постановка проблеми. Через досить малий період незалежності та темп розвитку України у різних сферах господарської діяльності на теперішній час, виникає потреба та зростає значення у вивчені міжнародного досвіду у багатьох сфер суспільного життя, та однією із перших сфер постає будівництво житла, як невід'ємна складова розвитку будь-якої держави. Будь-яке наукове дослідження та впровадження (адаптація) його результатів до правової норми підвищує ефективність будь-якої сфери суспільного життя чи правового інституту.

Будівництво житла є фундаментальної у житті будь-якої держави. Вона є тригером для багатьох суміжних сфер економіки, таких як, виробництво та продаж будівельних матеріалів, електрики, сантехники, технічних виробів, інструментів, меблів, речей побутового призначення, побутової техніки та багато іншого. Дана сфера створює робочі місця, створює інвестиційні проекти, є високоліквідною та дає відповідь на головне питання для кожної сім'ї – власний дім.

Кожне будівництво – це інвестиційний проект. Правове регулювання інвестицій у будівництво житла, господарсько-правові схеми інвестування є першочерговими.

Механізм інвестування являє собою сукупність методів, процесів та засобів, які направленні на здійснення інвестицій (капіталу вкладень) у певний об'єкт інвестування. У даному разі об'єкт – нерухоме майно, а саме житло.

Для здійснення будь-якого інвестування потрібно джерело такого інвестування, а у сфері будівництва розмір капіталовкладень є досить

великим. Крім того в залежності від джерела інвестування може змінюватись спосіб його залучення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій у сфері будівництва житла в Україні свідчить про наявність низки проблем та недоліків, що потребують вирішення. У своїх працях Єщенко П. С., Чубук Л. П., Ситулин Н., Минц В. М., Пелих В., Новіков В., Чечелюк О., Лазарова Л. та інші автори наголошують на важливості удосконалення законодавства у сфері будівництва.

Постановка завдання. Метою статті є визначення особливостей інвестування у будівництво житла на міжнародній арені та порівняння із Україною.

Виклад основного матеріалу. На сучасному етапі розвитку будівництва житла у світі, склалося декілька моделей фінансування житлового будівництва, які можливо умовно поділити по географічному показнику, а саме:

1. Американська модель.
2. Європейська модель.
3. Китайська модель.

Треба зупинитися більш детально на кожній моделі фінансування.

1. Американська модель – являє собою спосіб фінансування у будівництво житла, який ефективно використовується на території Сполучених Штатів Америки та використовує метод іпотечного кредитування.

На території України відповідно до ЗУ «Про іпотеку», іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом [1].

Іпотека у перекладі з грецької мови – застава.

Іпотека – це форма застави, предметом якого є нерухоме майно. На практиці залогам є те нерухоме майно під котре й оформляється іпотека. Нерухоме майно є гарантією того, що наданні гроші під іпотеку повернуться. Така форма використовується банками та/або іншими фінансовими установами і називається іпотечним кредитуванням.

У США така форма стала масштабно використовуватися у першій половині 20-го сторіччя, за часів правління президента США Франкліна Делано Рузвельта, який провадив у дію економічний курс розвитку держави під назвою «Новий курс Рузвельта». У результаті чого були створені два нові органи: Федеральна будинкова адміністрація та Корпорація домовласників-позичальників. Перша встановлювала єдині державні стандарти житлового будівництва, друга здійснювала управління та контроль іпотечного кредитування. Завдяки чому кредити стали видаватися у строк до 30 років та після спливу перших 30–40 років від цієї події кількість осіб, які здійснили виплати по кредитам та стали повноцінно володіти власним житлом зросла від 40 % до 66 % населення від загальної кількості населення у США.

На теперішній час, іпотечне кредитування становить основу ринку фінансування будівництва житла. Фінансові установи у США видають іпотечні кредити за процентною ставкою від 2 % до 8 % строком від 3 до 30 років. При цьому особа, яка виявила бажання скористатися такою формою кредитування повинна внести не менш 25–30 % від загальної вартості нерухомого майна. Особливістю є те, що у США іпотечні кредити видає держава за допомогою державних фінансових установ та приватних іпотечних інститутів (банків, кредитних товариств тощо). При цьому ринок нерухомості умовно поділений на три категорії в залежності від вартості самого нерухомого майна: на низької вартості, середньої вартості та високої вартості, виходячи із покупної спроможності громадян. Нерухоме майно низької вартості широко кредитується державними установами, такий іпотечний кредит надається на 12 років та розмір першого внеску особою складає від 25 % від загальної вартості нерухомого майна. Нерухоме майно середньої та високої вартості загалом кредитується приватними фінансовими установами.

Досвід США ефективно застосовується у багатьох країнах світу серед яких є: Канада, Великобританія, країни СНД та інші.

Така форма фінансування є чинником для розвитку інших установ, таких як страхові компанії та оцінні компанії. Жодний кредит у США не видається без страхового внеску, що є гарантією як для особи, так і для фінансової установи. Участі оцінних компаній неминуча, так як вони оцінюють ринкову вартість нерухомого майна та діють, як експертні установи.

2. Європейська модель – являє собою спосіб фінансування у будівництво житла, який ефективно проваджується на території Європи та використовує метод контрактних заощаджень.

Контракті заощадження (чи цільові заощадження) – форма фінансування у будівництво

(придбання) житла, що являє собою колективну форму заощаджень [2].

Така форма фінансування зародилося в Німеччині та починаючи з вісімнадцятого сторіччя стала альтернативою іпотечному кредитуванню не тільки на території Європи, а й на території США.

Принцип такої форми фінансування полягає у тому, що особи, які не мають можливості одразу придбати житло об'єднують свої вклади та створюють будівельно-ощадну касу (скорочено: «БОК») завдяки чому, кожен з таких осіб отримає нерухоме майно поступово, але у коротший термін, тобто всі допомагають кожному окремо по черзі. Такі каси видають їх учасникам кредити на пільгових умовах. Кредит учасник (вкладник) може отримати тільки після того, як він внесе до каси певну суму, загалом це процент від загальної вартості квартири, тверда сума. Якщо порівняти із іпотекою, то це схоже на початковий внесок, який не повинен бути меншим приблизно 25 %, але в іпотечному кредитуванні такий внесок треба сплатити відразу, а у контрактному заощадженні поступово.

На думку вітчизняних дослідників, будівельно-ощадні каси дають великий і досить оперативний ефект у справі залучення заощаджень населення з їх подальшим інвестуванням у різні довгострокові проекти, однак, зважаючи на особливості цього інструменту, безпосередні інвестиції у сферу будівництва житла можуть реально початися лише через 3–5 років від початку стадії заощадження [3].

Таке міркування є об'єктивним, але строк у 3–5 років порівняно не великий, взявши до уваги те, що по деяким показникам середній строк купівлі нерухомого майна для громадянина України із середньою зарплатою становить близько 50–60-ти років. По статистичним даним Німеччини, 40 % від загального обсягу будівництва житла провадиться за допомогою контрактних заощаджень.

Моделі контрактних житлових заощаджень, що функціонують у Франції і Великобританії значно відрізняються від тих, що діють в Німеччині.

У Франції є два види житлових ощадних рахунків: на першому (так звана ощадна книжка А) можна накопичувати до 100 тис. євро і після цього отримати пільговий житловий кредит в 150 тис. євро під 3,75 % річних, при цьому щороку до цільового внеску додається державна премія у розмірі 7,5 тисяч євро; другий вид житлових ощадних рахунків – так звані рахунки PEL (план житлових заощаджень), на яких можна накопичувати до 400 тис. євро і отримувати пільговий житловий кредит на суму до 600 тис. євро під 4,8 % річних. Ставки за кредитами нижче ринкових на 4–5 відсотків.

Найбільший земельний банк (Креді фонсье де Франс) і його філіал – Контора підприємців (Контуар дез антрепренер) надають позики землевласникам і будівельним компаніям на житлове і промислове будівництво.

Іпотечні операції пов'язані з видачею середньострокових і довгострокових – іпотечних позик в основному великим будівельним компаніям і землевласникам на житлове і промислове будівництво строком від 3 до 20 років.

У Великобританії ще з минулого сторіччя успішно функціонує система будівельних товариств. Механізм їх роботи трохи схожий на діяльність німецьких, але для отримання житлового кредиту не обов'язково бути вкладником будівельного товариства. Останніми роками в результаті лібералізації банківського законодавства Сполученого Королівства діяльність будівельних товариств все більше переплітається з діяльністю комерційних банків.

3. Китайська модель – являє собою спосіб фінансування у будівництво житла, який ефективно проваджується на території Китаю та використовує метод створення житлових акціонерних товариств, як ефективного розпорядника житловим фондом.

На території Китаю створенні житлові акціонерні товариства (скорочено – «ЖАТ»), які за своєю сутністю схожі на БОК, які використовуються у Німецькій моделі. Але якщо у Німецькій моделі фінансування житлового будівництва фізичні особи напряму використовують БОК, як провадження методу контрактних заощаджень, то ЖАТ використовуються прибутковими підприємствами, які передають свій житловий фонд у користування ЖАТ.

Це перш за все зумовлено тим, що починаючи з 1949 року та по сьогодення до влади прийшла Комуністична партія Китаю.

Така система у Китаї почала провадитися після прийняття економічних реформ починаючи із 1978 року та на протязі 90-х років. До того часу, на території Китаю здійснювалося адміністративна система забезпечення житла, яка передбачала собою, що держава була єдиним суб'єктом, яка мала права управлінню та розподілу житла. Тобто фактично уряд Китаю виконував всі функції пов'язані із розподілом, користуванням,

управлінням, змістом, ефективністю, тощо, житлового фонду. Житлові приміщення, будинки чи окремі житлові комплекси передавалися у користування державним підприємством, які мали право розподіляти житлові приміщення своїм працівникам. Але такий метод виявився не ефективним з огляду на конкретні наслідки серед яких, на уряд полягло дуже значний рівень витрат на провадження такої адміністративної системи забезпечення житла, великий рівень потреби громадян у житлі, низький рівень якості житлових приміщень, у більшості випадках це були приміщення без окремих кухонь та вбиралень, які по типу можна порівняти із гуртожитками або комунальними квартирами на території СРСР на той період.

Такий проблемний стан був притаманний не тільки сфері житлового будівництва, а й всім секторам економіки в цілому.

Починаючи з 1978 року у Китаї було проголошено курс на соціалістичну ринкову економіку, який передував собою прийняття ряду економічних реформ, у т.ч. житлової. Реформи являли собою поєднання двох систем: планово-розподільчої і ринкової при масовому залученні іноземних інвестицій, більшої господарської самостійності підприємств, введенні сімейного підряду на селі, скороченні частки державного сектора в економіці, відкритті вільних економічних зон, подоланні бідності, розвитку науки і техніки.

В кінці 1980-х – початку 1990-х Китаю вдалося повністю зняти проблему забезпечення населення харчуванням, можливостями та механізмами забезпечення населення житлом, розвинути високі темпи зростання ВВП і промислового виробництва, підняти рівень життя народу.

Відмова від адміністративної системи забезпечення житлом було головним положенням житлової реформи.

На початку провадження економічних реформ були проведені перші житлові реформи на окремих територіях Китаю, які містили у собі положення із введення житлових субсидій, штучне занижені ціни житлових приміщень, підвищення квартплати. Але провадження таких методів кардинально не змінили стан забезпечення населення житлом. Через що на початку 90-х років механізми забезпечення житлом населення зазнали кризи. Це зумовило потребу у використанні іноземного досвіду та значне вливання іноземних інвестицій. 1992 року Світовий банк надає Китаю позику у розмірі 350 (триста п'ятдесят) мільйонів доларів США з умовою провадження нової моделі фінансування будівництва житла та розподілу житлових приміщень. Ця інноваційна модель являла собою ЖАТ. Тобто пропонувалося замінити зобов'язання підприємств перед своїми працівниками, щодо забезпечення останніх житлом та створити ЖАТ.

ЖАТ – є комерційними організаціями, які незалежні від держави та провадять діяльність з управління житловим фондом держави, до повноважень якого входить володіння, користування та розпорядження.

ЖАТ формується підприємствами (у т.ч. державними), які передають їм свій житловий фонд.

Тобто при такій системі підприємства звільняються від обов'язку забезпечення своїх працівників житлом при якому підприємство зазнавало дуже високий рівень витрат та використання трудової сили працівників. При цьому за рахунок зменшення витрат на забезпечення працівників житлом, підприємства отримують змогу збільшити їм заробітну плату, що дасть можливість працівникам покупати житло по ринковій його вартості, брати позики у банках та самостійно обирати собі місце проживання.

Проте слід зазначити, що система ЖАТ орієнтована тільки на великі підприємства, які на своєму балансі мають нерухомість, у той час, як малі підприємства не в змозі використати такий механізм розподілу та фінансування житлового будівництва.

Підводячи підсумок зарубіжного досвіду з огляду на три моделі фінансування житлового будівництво дуже складно виділити універсальну модель, яку можливо було провадити на території кожної країни світу, що зумовлено наявності багатьох чинники для такого провадження серед яких: стан економіки держави, розвиненість інфраструктури, політичний курс влади, рівень якості життя, тощо. Кожна модель має свої переваги та недоліки.

Але вищевказані три моделі не є єдиними механізмами фінансування житлового будівництва. Зокрема можна виділити механізм інвестування у будівництво житла, який провадиться на території Сінгапуру. У цій державі створено Центрального фонду заощаджень (скорочено – «ЦФЗ»), при цьому фізична особа, яка має визначений рівень доходу та нерухоме майно у власності зобов'язана щомісячно відраховувати 20 % від свого щомісячного заробітку. Особливістю є те, що таке відрахування здійснює підприємство на якому така особа працює. Таке відрахування є обов'язковим заощадженням фізичної особи, тобто фізична

особа виступає фактично вкладником у ЦФЗ та при досяганні вкладника 55 років він має право забрати всі свою заощадження. Такий вклад не оподатковується. Дану суми він може використати на покупку житла, а у разі якщо накопиченої суми не вистачає, він має право на державний кредит під купівлю житлового приміщення.

Сфера житлового будівництва на території Швеції виділяється, як особлива правова категорія. За підтримкою держави створюються суспільно корисні компанії, котрі займаються будівництвом житла. Такі компанії створюють дуже багато робочих місць, а прибуток (рентабельність) від продажу житлових приміщень не повинен перевищувати 3 %.

На території Франції провадяться такі механізми стимулювання житлового будівництва, як державними субсидії, гранти, гарантії і податковими пільги. Але слід зазначити, що таки механізми окремо використовуються у багатьох країнах світу у т.ч. на території України.

Також у деяких зарубіжних країнах існує механізм державної підтримки будівництва житла, за умова якого держава надає земельні ділянки забудовнику у користування (оренду) безкоштовно на визначений строк. При цьому держава бере на себе зобов'язання, щодо організації будівництва інженерних мереж. Через що, держава стимулює розвитку інфраструктури та не дає можливості будувати автономні системи життєзабезпечення (вода, тепло, газ, електроенергія), які не будуть відноситися до загальної системи держави. Але держава висуває вимогу до таких підприємців, що вони не в змозі встановлювати ціни на житло, такі ціни встановлю уряд чи окремий державний орган.

Підводячи підсумок міжнародного досвіду інвестування у будівництво житла можна виділити деякі риси, які притаманні іншим країнам у провадженні механізмів інвестування, такі як:

– системний контроль за процесом інвестування житлового будівництва;

– цільового використання коштів, залучених до будівництва житла;

– прозорістю механізмів та їх направленість на потреби населення;

– наявність довгострокових програм фінансування житлового будівництва;

– контроль над ціноутворенням вартості житла.

Законодавство України не містить у собі будь-яких обмежень чи конкретних спеціальних положень, щодо здійснення інвестування у будівництво житла. Через це на практиці та згідно належного правового регулювання існують господарсько-правові механізми інвестування за допомогою яких можливо здійснити будівництво житла чи нерухомості в цілому.

Станом на теперішній час, норма житлової площі в Україні встановлюється в розмірі 13,65 квадратного метру на одну особу, відповідно до закону України [4].

Україна має змішану модель інвестування у будівництво житла. Але основною рисою є те, ще держава належним чином не здійснює контроль у даній сфері та регулювання, не створює інвестиційних перспектив та гарантій. Чинне законодавство надає нормативне розуміння того, як побудувати з технічного аспекту будинок, як почати будівництво, вести будинок до експлуатації, контролює процес будівництва відповідно до чинних будівельних норм, на містах розроблюються генеральні плани території, зонування території, детальні плани території та багато іншого. Але участь держави, як гаранта інвестиційного проекту, як захисник покупців, створення єдиних механізмів, як для покупців: так і для забудовників: такі дії з боку держави сьогодні відсутні. У результаті ми маємо таке явище, як «недобудова», як «нахаббуд», економічні злочини та інше.

Звертаю увагу, що є різні форми інвестицій у будівництво, такі як іпотека, кредитні спілки, державні програми купівлі житла. Але далі тема піде саме про господарсько-правові механізми інвестування у будівництво житла, саме відповідь на питання не ресурсу, а питання організаційно правової форми будівництва будинків.

Для прикладу міжнародного досвіду саме в господарсько-правових схемах інвестування у житло візьмемо країни ближнього зарубіжжя, такі як: Польща, Румунія, Болгарія, Чехословаччина.

Діє схема (правова технологія) – купівля житла за попереднім договором.

Забудовник зобов'язується передати готовий об'єкт нерухомості, а покупець зобов'язується його купити. Такий договір укладається на етапі будівництва. Виконати своє грошове зобов'язання покупець повинен за графіком частинами, частіше прив'язаним до готовності об'єкта будівництва до експлуатації. Тобто є певні раунди (етапи) будівництва, що зобов'язується виконати та досягти забудовник, даним етапам відповідає графік дзеркально. Цікавим є те, що у порядку розрахунків за договором частіше за всього оплата здійснюється за допомогою третіх осіб, таких як: Адвокат (адвокатські об'єднання), Нотаріус,

за допомогою депозиту, або через Банківську установу за допомогою депозитного рахунку («ескроу» рахунку). Третя особа за договором є Депозитарієм. Депозитарій перевіряє настання умов (етапів, раундів) для передачі грошей забудовнику відповідно до графіку та настання юридичних фактів. Такі факти є будівельною готовністю, але можуть бути й інші юридичні факти та/або певні критерії, наприклад відсутність будь-яких юридичних обтяжень, наявність фінансування, страховка та інше. Слід звернути увагу, ні банк, ні адвокати, ні нотаріус не можуть перевірити готовність об'єкта, тому вони укладають договір технічного аудиту з технічним фахівцем, зазвичай це сертифікований інженер, який входить до всесвітньої асоціації інженерів (FIDIC). Його звіт є настанням юридичного факту та умовою для оплати з депозитного рахунку. Він незалежний (теоретично) від забудовника, тому що йому платить депозитарій, вартість інженера, як і послуг депозитарію, зазвичай включена в ціну продажу, вона утримується зі внесеного депозиту.

Але є й безпосередньо, коли забудовнику платять напряму без допомоги депозитарія.

Є кілька варіантів за розрахунками:

– лише аванс, а 100 % розрахунок за договором в момент введення будинку до експлуатації;

– Є варіант із розстрочкою відповідно до твердого графіку.

Висновки. Враховуюче вищевикладене, слід зазначити, що Україна потребує удосконалення нормативно-правової бази у сфері інвестування у будівництво житла. Це не означає, що потрібно копіювати моделі зарубіжних країн, це означає що на міжнародній арені розроблені та втіленні у життя господарсько-правові механізми інвестування з боку фізичних та юридичних осіб, метою національного законодавства повинна стати конкретна впровадження даних інструментів на законодавчому рівні. Основною метою нормативно-правової бази повинні стати гарантії інвесторів та гарантії до забудовників. Вказане сприятиме зниженню кількості недобудов, підвищенню безпеки громадян та покращенню фінансових показників галузі.

Список літератури:

1. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV : станом на 15 квіт. 2024 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text (дата звернення: 28.06.2024).

2. Єщенко П. С., Чубук Л. П. Досвід фінансування житлового будівництва у зарубіжних країнах. *Фінанси України*. 2009. С. 30–38.

3. Пелих В., Новіков В., Чечелюк О., Житло через іпотеку: *Урядовий кур'єр* від 30 липня 1998 року. № 144–145. Ст. 6.

4. Житловий кодекс України від 30.06.1983 № 5464-X, стаття 47 «Норма житлової площі»

Serebrii A.Yu. INTERNATIONAL EXPERIENCE AND PROBLEMS CONSTRUCTION OF HOUSING IN UKRAINE

The article examines the peculiarities of investing in construction in Ukraine and highlights the history and specifics of investing in housing construction and the role of the regulator in the international arena.

The article emphasizes the importance of creating effective mechanisms of state control and supervision of compliance with building regulations, which will reduce the number of violations and improve the quality of construction works.

The construction industry is a strategic branch of the economy of any country. It combines all branches of the economy, as all branches need real estate to conduct their commercial and non-commercial activities. Construction of residential and commercial real estate directly affects the economic and social development of the entire country. This area is closely related to other types of business activities, such as: import, production, sale, construction materials, finishing materials, household appliances, mortgage lending, investment sector, etc. Performance indicators that directly affect the number and quality of jobs, taxes to the budget, infrastructure development, transport connections, engineering networks, inflation, the financial sector of the economy, etc.

The author also draws attention to the implementation of modern technologies in construction processes, which can significantly increase the efficiency and environmental friendliness of construction. State support for research and development in the field of construction technologies is also important, as well as the training of qualified personnel capable of working with the latest technologies.

The author's conclusions and proposals are aimed at improving regulatory and legal regulation in the field of construction, which should contribute to the development of the industry, increase the quality of construction works, and create favorable conditions for investment. The implementation of the proposed measures can significantly improve the state of the construction industry in Ukraine and ensure its sustainable development in the long term.

Key words: *legal regulation, construction industry, investment, state control, administrative law, technical regulations, infrastructure, responsibility, public administration, international experience.*