

ДЕРЖАВНЕ СТИМУЛЮВАННЯ БУДІВНИЦТВА ТА ВІДТВОРЕННЯ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Визначено основні напрями державного сприяння фінансово-кредитному забезпеченню розвитку житлової сфери, вплив яких на задоволення житлових потреб населення визначається процесами стимулювання пропозиції будівництва, відтворення та придбання житла.

The main directions of the state to promote financial credit of housing, whose influence on satisfaction of housing needs of the population defined processes for stimulating the construction, rehabilitation and home purchase.

Ключові слова: Стимулювання, фінансово-кредитний механізм, кредит, індивідуальне будівництво, комунальне житло.

Вступ. В Україні закладені основи функціонування ринку житлового будівництва, його відтворення та придбання. Однак на практиці житло поки що є доступним лише обмеженому колу сімей з високими доходами. Основними причинами низького рівня пропозиції житла є інституціональна нерозвиненість інвестиційно-житлової сфери.

Однак, не дивлячись на заходи, що здійснюються урядом, усе ще не завершена робота із створенням організаційно-інвестиційних передумов забезпечення житлом всіх категорій громадян.

Мета. Для становлення інституціонального середовища інвестиційно-житлової сфери необхідне формування законодавчої бази, ухвалення та реалізація відповідних нормативно-правових актів, направлених на створення сприятливих умов для розвитку ринку будівництва та відтворення житла.

Стимулювання пропозиції будівництва та відтворення житла, яке включає формування житлового фонду за рахунок держави, муніципальних утворень та приватних забудовників,

повинно проводитись на основі подальшого вдосконалення фінансово-кредитного механізму забезпечення індивідуального будівництва, підвищення ефективності роботи підприємств будівельного комплексу та житлово-комунального господарства.

Важливим засобом забезпечення житлових потреб населення, яке стоїть в черзі на житло, є будівництво житла за рахунок державних коштів. Для його реалізації державою повинні бути створені умови будівництва для середнього класу житла, вартість якого не перевищує опосередковану вартість спорудження житла. Необхідно здійснити певний комплекс заходів, а саме, розробку генеральних планів забудови з урахуванням планованого будівництва доступного житла. В рамках генпланів повинні бути виділені земельні ділянки з їх прив'язкою до мережі інженерних комунікацій.

Держава повинна стимулювати будівельні організації, аби вони виконували житлові програми і досягали показників, закладених в індикативному плані будівництва доступного житла. Для цього слід використати низку мотиваційних заходів, які обґрунтовані такими угодами між органами державної влади та будівельними організаціями як продаж землі під будівництво; зменшення податкової ставки; отримання кредиту за вигідною для забудовника ставкою; державні замовлення на будівництво.

Відомо, що продаж землі під будівництво житла здійснюють на основі аукціонів. Проте умовою аукціону може бути закладення певної частини держави в збудованому будинку на такій земельній ділянці. Щодо стимулювання будівельних організацій, то тут на весь період будівництва може бути передбачена зменшена податкова ставка. Це може бути один з об'єктів оподаткування, взамін чого будівельна організація передає державі певну частину збудованого житла. Внаслідок отримання кредиту за низькою ставкою держава покриває різницю у ставках, а будівельна організація виконує певні завдання держави.

Державне замовлення на будівництво - це найпоширеніша форма стимулювання будівельних організацій на виконання інвестиційно-житлових програм будівельної галузі. Поряд з цим для усунення бар'єрів на шляху конкуренції і зниження ризиків учасників інвестиційно-житлових відносин держава має

активізувати роботу із створення сприятливого законодавчого й інвестиційного клімату на ринках житлового будівництва.

Дієве державне заохочування незалежних забудовників і будівельних компаній сприяє їх активному залученню у житлове будівництво. В цих умовах зможуть краще проявлятися переваги покупців і користувачів житла. Лише при ефективній фінансово-кредитній підтримці держави можна чекати на позитивні зміни у збільшенні обсягів будівництва доступного житла.

Важливим засобом збільшення пропозиції житла для соціально незахищеного населення є будівництво доступного житла. Воно служить вирішенню житлових проблем тих категорій громадян, перед якими держава має певні зобов'язання. Комунальне житло громадянам, що соціально не захищені, як правило, надають без права його приватизації. В подальшому вони можуть набувати житло у власність лише за умов використання ринкових механізмів.

В процесі будівництва комунального житла необхідно створити безбар'єрне житлове середовище для маломобільних груп населення. Це пропонується вирішувати за допомогою модернізації планувальних рішень квартир нижніх поверхонь, оснащенням житлових і громадських будинків транспортними комунікаціями, спеціалізованим інженерним обладнанням.

Необхідна активізація роботи місцевих органів влади з підготовки і виділення земельних ділянок під житлове будівництво комунального житла на основі чинного законодавства. Відповідно до сучасних умов ринку житла, будівельники прагнуть отримати землю, що належить до комунальної власності, під спорудження житла за державними гарантіями безкоштовно. Це значно здешевлює його кінцеву вартість. На нашу думку, право на таку співпрацю з державою може бути надане перш за все великим компаніям, за умов, що вони мають досвід житлового будівництва не менш ніж п'ять років і збудували за попередній рік не менш ніж 20 тисяч квадратних метрів житла.

Надійним заходом, що сприяє розвитку ринку будівництва комунального житла виступає демонополізація. Розміщення комунального замовлення на будівництво житла на конкурсній основі повинне бути звичайною практикою. Сформовані за участю держави правові умови діяльності різних учасників ринку будівництва та підвищення

ефективності їх взаємодії, повинні сприяти договірним відносинам і забезпечити систему їхнього виконання. При цьому держава спільно з місцевими органами влади повинна зберегти за собою функції нагляду за дотриманням будівельних норм, правил та вимог екологічної та інших видів безпеки, контролю професійного рівня забудовників і підрядних організацій.

Одним з варіантів державного сприяння в сфері активізації будівництва комунального житла можна вважати створення мережі житлових асоціацій, (операторів), які б безпосередньо отримували бюджетні кошти, що виділяються в рамках інвестиційно-житлової політики, а також мали змогу залучати кошти приватних інвесторів (в тому числі – фізичних осіб).

Розвиток індивідуального житлового будівництва потребує зниження будівельно-житлових витрат. Перш за все необхідно вилучити витрати забудовників житлових будинків, пов'язаних з пайовою участю у розвитку міських енергоджерел (оплата за приєднувану потужність). Слід перенести витрати на облаштування магістральних і внутрішньо квартальних інженерних мереж, інших об'єктів інженерної інфраструктури на місцеві виконавчі органи. Саме з цих причин доцільно проводити відведення земельних ділянок під будівництво будинків поблизу магістральних інженерних мереж, а також на територіях, не зайнятих будовами і комунікаціями.

Для встановлення реального рівня витрат і уникнення невідповідного завищення цін у будівництві житла потрібно продовжити роботи із впровадження подальшого вдосконалення нових кошторисних нормативів. Слід забезпечити застосування низки будівельних податкових пільг. Наприклад, пільги під час купівлі земельної ділянки для індивідуального будівництва житлового будинку. Запровадження таких нововведень не тільки розширює можливості населення отримати доступне житло, але й відкриває значні можливості як для легалізації заробітної плати, так і зростання заощаджень.

В умовах становлення ринку житла в Україні найбільш важливим з теоретичної точки зору є визначення змісту поняття та сутності відтворення житла та становлення його ринку, виявлення особливостей його організації, системи державного регулювання, механізмів та інструментів у його інвестування. На думку автора, відтворення житлового фонду – це безперервний процес відновлення житлового фонду в

певних пропорціях і запобігання його від передчасного зносу, що включає капітальні ремонти, реконструкцію або модернізацію будівель.

Проблеми стимулювання процесів відтворення житла та створення його ефективного ринку є найбільш актуальним. Вони широко досліджуються як в нашій країні, так і в розвинених країнах світу, але все ще залишаються майже не розробленими. Це стримує реальну приватизацію житлового фонду, запровадження нових фінансово-кредитних механізмів розширеного відтворення житла.

До джерел інвестування процесів відтворення житла слід віднести кошти населення; інвесторів, які беруть участь у реалізації проектів зміни та реконструкції житлового фонду; фондів заміни та реконструкції житлового фонду, утворених відповідно до закону; державного та місцевого бюджетів. Дієвий фінансово-кредитний механізм може ефективно функціонувати за умови зацікавленості усіх учасників процесу відтворення житла, кредитоспроможність банківських установ, забезпечення повернення коштів (рефінансування), витрачених на капітальний ремонт, реконструкцію чи модернізацію житла.

В цілях зменшення об'ємів ветхого житлового фонду і збільшення масштабів нового будівництва та відтворення житла, необхідно вирішити завдання стимулювання процесів консолідації бюджетних і позабюджетних інвестиційних ресурсів. Так, наприклад, відповідно до проекту Житлового кодексу України, власник житла зобов'язаний оплачувати роботи за капітальний ремонт. Однак практика свідчить, що в результаті високої міри зносу житла, інвестиційних засобів його власника на це часто бракує і, як наслідок, веде до великих витрат на капітальний ремонт з боку житлово-комунальних служб.

У даній ситуації державна, регіональна та місцева влада повинні діяти за єдиною системою, яка дозволяла б за певних умов залучати кошти для поліпшення якості житла через плату мешканців житлових споруд за їх капітальний ремонт, а також повернення тих грошей, які були залучені на капітальний ремонт, проведення ресурсозберігаючих та енергозберігаючих робіт.

За результатами дослідження проблем стимулювання пропозиції будівництва та відтворення житла визначено, що

відповідної уваги потребує промисловість будівельних матеріалів, яка забезпечує житлове будівництво в якісних, екологічно чистих, сучасних за дизайном видах продукції. За своїм асортиментом та номенклатурою вони мають відповідати платоспроможності різних шарів населення, як на елітне житло, так і на житлові будинки для громадян з невеликими доходами.

Продукція будівельної індустрії, яка реалізується на товарних ринках, повинна містити всю гаму будівельних матеріалів, виробів і конструкцій, які відповідають сучасним вимогам архітектурної виразності і розмаїтості виробництва, економічної експлуатації житла і комфортності проживання в ньому з урахуванням оптимального використання сировинної бази гаузі, а також промислових відходів, що є на територіях регіонів.

Подальший розвиток ринку будівельних матеріалів, техніки і технологій вимагає інституційних змін реформування систем будівельної індустрії, включаючи виробників будматеріалів і будівельні компанії. Мова йде про підвищення ефективності їхньої діяльності, перепрофілювання, або закриття нерентабельних безперспективних виробництв. Ця проблема повинна вирішуватись з урахуванням соціальних наслідків, оскільки на традиційних великих підприємствах будівельної індустрії має місце велика кількість працівників.

Орієнтація будівництва в основному на внутрішній ринок створює умови для широкого застосування малого підприємництва. Одночасно з підвищенням зайнятості населення, скороченням процесів перевезень будівельної продукції та інших позитивних ефектів, ще буде сприяти розвитку конкуренції.

Бібліографія

1. Кравченко В.І. **Фінансування будівництва житла: новітні тенденції** / В.І. Кравченко, К.В. Паливода. –К:Вид. Дім «Києво-Могилянська академія». – 4.1. – 2006.- 175с.

2. Доценко - Белоус Н.А. **Стратегии финансирования строительства.** – К.: Ю.Ф. «Василь Кисиль и партнеры», 2009. – 500 с.

3. **Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла і операціях з нерухомістю: Закон України // Відомості Верховної Ради України.** – 2003. - №52. – С.377.

4. **Про інститути спільного інвестування (пайові й корпоративні інвестиційні фонди): Закон України** // Відомості Верховної Ради України. -2001. -№21. –С.103.

5. Юридична компанія «Бі Ен Сі»: **Правове регулювання інвестиційної діяльності у будівництві за участю інститутів спільного інвестування.** – bnc.in.ua.

6. **Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.** [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела: <http://www.minregionbud.gov.ua>.

7. Овчаренко С. **Інвестиційна політика України в умовах сучасної фінансової кризи** // Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право). - 2010. -№1(48). - С. 99-104.

Рецензент: д.е.н., старший науковий співробітник Галиця І.О.