

УДК 332. 821

Соковець Т. В.,*аспірант Дніпропетровської державної фінансової академії*

ФІНАНСОВО-КРЕДИТНИЙ МЕХАНІЗМ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАСЕЛЕННЯ ДОСТУПНИМ ЖИТЛОМ

У статті розглянуто теоретико-методичні підходи щодо сутності фінансово-кредитного механізму та його складових елементів крізь призму суспільно-значущої проблеми – забезпечення населення доступним житлом.

Ключові слова: житлова сфера, механізм, фінансово-кредитний механізм, фінансово-кредитний механізм забезпечення населення доступним житлом.

В статье рассмотрены различные подходы ученых к сущности термина “финансово-кредитный механизм ” и его составных элементов сквозь призму общественно-значимой проблемы – обеспечения населения доступным жильем.

Ключевые слова: жилищная сфера, механизм, финансово-кредитный механизм, финансово-кредитный механизм обеспечения населения доступным жильем.

The article reviews the different approaches of scientists to the essence of the term “financial-credit mechanism and its components in the light of significant social problem – the provision of affordable housing.

Keywords: residential area, mechanism, financial and credit mechanism, financial-credit mechanism for the provision of affordable housing.

Постановка проблеми. Житлова сфера є однією з найважливіших сфер у забезпеченні необхідних первинних потреб людини. Її положення багато в чому визначає рівень життя громадян і свідчить про їхній добробут.

У цьому аспекті формування і функціонування адекватного фінансового механізму забезпечення населення доступним житлом є актуальним і складним завданням, оскільки від наявних фінансових ресурсів і ефективності їх використання залежать результати забезпечення населення доступним житлом особливо в умовах урбанізації. Розвиток нових схем фінансування будівництва доступного житла та ефективного управління ним надасть можливість на довготривалій основі здійснювати інтеграцію фінансового, промислового та інтелектуального капіталу, задіяти фінансові методи їх мобілізації з орієнтацією на реальний сектор економіки і забезпечити стале економічне зростання.

Дослідження проблематики формування та функціонування фінансово-кредитного механізму забезпечення населення доступним житлом вимагає обґрунтованого аналізу сутності понять "механізм" та "фінансово-кредитний механізм", ідентифікації його структурних елементів.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Відразу ж слід зазначити, що питання визначення сутності фінансового механізму і навіть постановка проблеми не є однозначними як у вітчизняній, так і в зарубіжній літературі, хоча і є усталеним. Питання сутності фінансового (у т. ч. фінансово-кредитного) механізму досліджували В. М. Опарін, М. І. Крупка, А. М. Поддєрьогін, Д. А. Аллахвердян, В. В. Бочарова, В. І. Колеснікова, Ю. В. Рожкова, Є. І. Мельникова, Є. В. Михайлова, В. К. Сенчагов та інші вчені. Фінансово-кредитний механізм забезпечення населення доступним житлом як термін не визначений, принаймні у вітчизняних публікаціях та в нормативно-правових актах.

Мета і завдання дослідження. Метою статті є дослідження терміна "фінансово-кредитний механізм" та його складових кризь призму проблеми забезпечення населення доступним житлом.

Виклад основного матеріалу. Фінанси як категорія мають тісний взаємозв'язок з економікою. При цьому фінансовий вплив на соціально-економічний розвиток здійснюється не автоматично сам по собі, а через фінансово-кредитні механізми, які відображають напрями, характер і сутність функціонування фінансів у суспільстві [1, с. 54].

Визначення сутності та змісту терміна "фінансово-кредитний механізм забезпечення населення доступним житлом" вимагає розгляду сутності таких понять, як "механізм" та "фінансово-кредитний механізм".

В економічній енциклопедії сутність терміна "механізм" зазначено як універсальне поняття – система, спосіб, що визначає порядок якого-небудь процесу, діяльності [2]. Отже, механізм – це спосіб функціонування певної системи, який у кожній галузі знань, сфері діяльності набуває свого специфічного значення.

На думку багатьох вчених-фінансистів, що займаються проблематикою фінансового механізму економічних систем, фінансовий механізм – це п'ять взаємопов'язаних елементів, що сприяють організації, планування і стимулювання використання фінансових ресурсів: фінансові методи, фінансові важелі, правове, нормативне та інформаційне забезпечення. У сукупність елементів фінансового механізму необхідно включати фінансові інструменти, а також фінансові стимули. Саме з цієї точки зору будуть розглядати фінансово-кредитний механізм забезпечення населення доступним житлом, складовими елементами якого будуть виступати: фінансові методи, фінансові важелі, фінансові інструменти, нормативно-правове та інформаційне забезпечення.

Враховуючи специфіку житлової сфери, визначення терміна фінансо-

во-кредитний механізм забезпечення населення доступним житлом потребує розгляду сутності терміна “фінансово-кредитний механізм”.

Український вчений М. І. Крупка дає загальне визначення: “фінансово-кредитний механізм – сукупність фінансових методів і форм, інструментів і важелів впливу (ціни, податки, мита, пільги, штрафи, санкції, дотації, субсидії, банківський кредитний і депозитний відсоток, дисконтну ставку, тарифи) на соціально-економічний розвиток суспільства” [3]. Д. А. Аллахвердян трактує його як “сукупність форм і методів планового управління фінансовими відносинами для забезпечення єдиної фінансової політики, створення спільності економічних інтересів всіх суб’єктів виробництва – підприємств (об’єднань) та їх колективів, галузі і держави в цілому” [4, с. 151], у цьому визначенні простежується тотожність понять фінансовий та фінансово-кредитний механізми. В. І. Колесніков, Ю. В. Рожков, Є. В. Михайлова звертають увагу на різницю між даними економічними категоріями “фінанси і кредит – різні економічні категорії, форми і методи їх використання в управлінні економікою різні” [4, с. 151]. В. К. Сенчагов характеризує фінансово-кредитний механізм як взаємозв’язану систему “методів фінансово-кредитного планування, фінансово-кредитних важелів і форм організації управління фінансами і кредитом. Основне призначення фінансово-кредитного механізму полягає в розподілі та використанні фінансових і кредитних ресурсів народного господарства” [5, с. 5]. Відзначимо вдале визначення фінансово-кредитного механізму, дане Є. І. Мельниковою: “сукупність форм і методів, що забезпечують формування і вкладення в не інвестиційні фінансові інструменти легальних грошових фондів господарюючих суб’єктів” [4, с. 151].

Отже, виходячи з вищевикладеного, вважаємо, що фінансово-кредитний механізм забезпечення населення доступним житлом можна визначити як сукупність регульованих елементів ринку доступного житла, які забезпечують ефективне формування та використання фінансових ресурсів через сукупність фінансово-кредитних методів, фінансово-кредитних інструментів, важелів з урахуванням нормативно-правового та інформаційного забезпечення. Вважаємо за необхідне ввести в поняття регульовані елементи ринку доступного житла, оскільки ефективність (результативність) та прозорість забезпечення населення доступним житлом буде вимагати постійного жорсткого нагляду за забудовниками, замовниками, інвесторами, фондами, лізинговими компаніями та іншими організаціями, які забезпечуватимуть процес будівництва, придбання (оренди) доступного житла.

Тобто ключову роль відіграє функція контролю, яка має бути трьохрівнева і покладається на регіональному рівні на місцеві органи влади та на рівні держави в особі Головного контрольно-ревізійного управління, третій рівень з боку населення.

Необхідною умовою успішного функціонування фінансово-кредитного механізму забезпечення населення доступним житлом є формування і

вибір раціональної його структури. Особливої уваги заслуговує той факт, що кожна сфера і окрема ланка фінансово-кредитного механізму забезпечення населення доступним житлом є складовою частиною єдиного цілого. Вони взаємопов'язані і взаємозалежні і водночас функціонують відносно самостійно, що викликає необхідність постійного узгодження складових фінансового механізму для досягнення поставлених стратегічних цілей у забезпеченні населення доступним житлом. Під структурою розуміються складові фінансово-кредитного механізму забезпечення населення доступним житлом та система органів управління, які відповідають за окремі сфери (рис. 1).

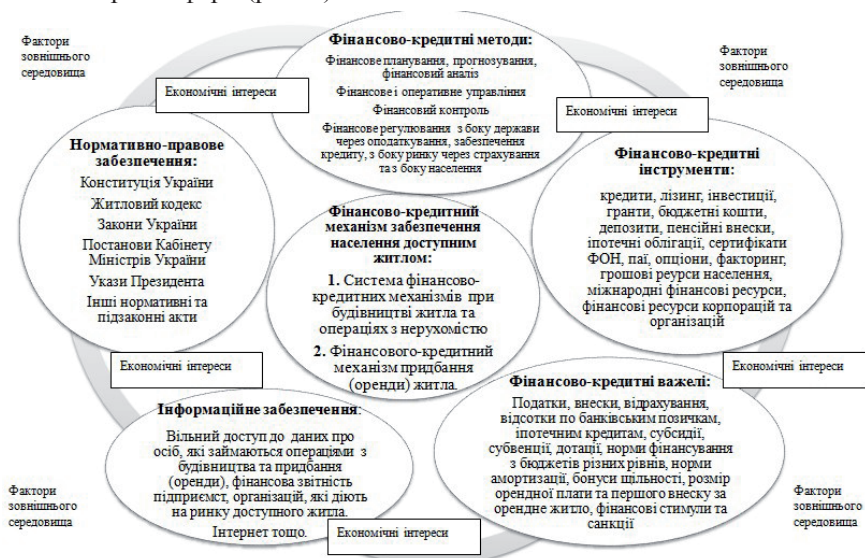


Рис. 1. Складові елементи фінансово-кредитні механізми забезпечення населення доступним житлом

Фінансово-кредитний механізм забезпечення населення доступним житлом включає систему фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла та операціях з нерухомістю і фінансово-кредитні механізми придбання (оренди) житла.

Система фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла та операціях з нерухомістю – це є врегульовані Законом України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” від 23. 07. 2010 № 978-15 та договорами дії суб’єктів системи при організації будівництва житла, фінансуванні цього будівництва та здійсненні операцій з нерухомістю [6].

Суб’єктами такої системи є довірители, управителі, забудовники, страхові компанії, емітенти сертифікатів ФОН та власники сертифікатів ФОН.

Суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів не мають права втручатися в дії управителя щодо здійснення управління майном, окрім довіритель, у разі виявлення ними фактів нецільового управління майном, переданим управителю за договором управління майном, шляхом подання йому відповідного письмового звернення [6].

Фінансового-кредитні механізми придбання (оренди) житла – це механізми, що переважно зменшують щомісячні платежі за допомогою спеціальних фінансових засобів. Серед них можна виділити такі:

- Гранти. Державні установи та організації надають прямі субсидії на побудову доступного житла або житла, призначеного для певних соціальних груп. Грантові кошти можуть також надаватися працівникам їхніми роботодавцями. Державні грантові програми можуть бути використані як для оренди житла, так і для придбання його у власність, в той час як приватні гранти найчастіше використовуються для здійснення перших внесків при купівлі житла (приклад міжнародного досвіду використання цього інструменту – Fannie Mae, 2003).

- Кредитування:

1. В зарубіжному досвіді використовується погашення позики у разі виконання умов угоди. Такий тип позик, як правило, забезпечує лише частину необхідного фінансування. Вона прив'язується до першого іпотечного кредиту і не потребує сплати, поки цей кредит не погашено. Якщо умови угоди виконано (наприклад, якщо в будинку хтось проживає протягом певного періоду часу або його ремонтують), позика стає грантом. Якщо умови не виконуються, позика залишається в силі, і її потрібно сплачувати.

2. Позики під низькі відсотки. Фінансові витрати (відсотки, які сплачуються за іпотечне кредитування, молодіжне житлове кредитування) складають велику частину щомісячних внесків, особливо протягом перших років після набуття права власності. Високі відсоткові ставки інколи унеможливають сплату за користування кредитом (щомісячні іпотечні платежі) для громадян з низькими та середніми доходами. Державні структури, приватні підприємства або неприбуткові організації, які готові працювати за невеликі відсотки від своїх інвестицій, можуть надавати фінансування на таких умовах. Ця модель має давню історію, яка бере свій початок ще з часів “житлових товариств” (Housing Societies) в Англії XIX ст., і сьогодні її традицію продовжують такі організації, як “ShoreBank” у США [7]. У той час, нижчі за ринкові, відсотки зменшують суму щомісячних внесків, однак їх користь є невеликою, що викликано специфікою механізму кредитування, а також у зв'язку з обмеженістю бюджетних коштів і, як наслідок, несвоєчасним внесенням 30% вартості житла.

- Спільне володіння (співфінансування). Фінансування за допомогою такого механізму створює спільних власників житла між тими, хто в ньому проживає, з одного боку, та громадською, приватною або неприбутковою

вою структурою – з іншого. Хоча покупець і має більшість прав власності, його місячні іпотечні платежі є нижчими, тому що він платить лише частину витрат. Покупець може придбати більшу частку власності, якщо його фінансове становище покращиться. У випадку продажу майна кошти розподіляються між власником будинку та інвестором [7].

• Бюджетне фінансування. Особливе місце серед механізмів забезпечення населення доступним житлом займає допомога державних структур (державні, регіональні та муніципальні програми) з використання ресурсів державного, регіонального та місцевого бюджетів. Для багатьох органів місцевої влади першочерговим пріоритетом є забезпечення якості нового житла. Тому не слід створювати більше доступного житла за рахунок зменшення його якості, оскільки за сучасними мірками таке житло є нерентабельним та недовговічним, і таким чином таке житло виступає не привабливим фінансовим активом. Водночас органи державної, місцевої влади часто не мають достатніх ресурсів, щоб безпосередньо надавати фінансову допомогу громадянам у будівництві житла і більш перспективнішим варіантом є вільні кошти приватних роботодавців. Фінансовими стимулами, якими можуть скористатися органи влади для побудови, придбання (оренди) житла для громадян, є такі: 1. Зменшення розміру податку на власність [7]. Органи влади (сільської, селищної або міської ради) мають можливість встановлювати податок на нерухомість, вони також можуть зменшувати податкове навантаження або встановлювати меншу оплату замість сплати встановленої величини податку на нерухомість, і в такий спосіб зменшувати вартість житла (орендну плату) і підвищувати його доступність. Податкові знижки можуть бути структуровані таким чином, що програми забезпечення доступним житлом сприятимуть достатнім надходженням до місцевого бюджету і покриттю витрат на надання найголовніших послуг. 2. Бонуси щільності. Вартість землі, як правило, складає велику частку загальної вартості нового житла. Там, де місцеві правила забудови обмежують загальну щільність, збільшення дозволеної щільності (дозвіл зводити більшу кількість будівель на тій самій ділянці) може зменшити середні витрати на всі будівлі, оскільки вартість землі та інфраструктури з розрахунку на один будинок буде меншою [7]. 3. Спрощення надання дозволів. Отримання дозволів на забудову суттєво збільшує її вартість, враховуючи багаторівневе погодження. В Україні перші кроки в цьому напрямі вже зроблені. Ст. 29 Закону України “Про планування і забудову територій” встановлено прозорий, зрозумілий та доступний для замовників порядок надання дозволу на виконання будівельних робіт [8]. Одночасно, нормами зазначеної статті враховано інтереси держави та територіальних громад щодо належного контролю за будівництвом, у тому числі будівництвом багатоквартирних житлових будинків за кошти інвесторів – фізичних осіб. На виконання ст. 29 ЗУ “Про планування і забудову територій” Державною архітектурно-будівельною інспекцією розроблені Порядок надання дозволу на виконання під-

готовчих робіт та Порядок надання дозволу на виконання будівельних робіт, які були затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 30. 09. 2009 р. № 1104. З метою спрощення дозвільних процедур у будівництві цією постановою Уряду затверджено Перелік будівельних робіт, на виконання яких не вимагається дозвіл, який значно розширено порівняно з попереднім. Врегулювання зазначеного питання дало змогу скоротити загальний термін будівництва об'єкта, оскільки замовник та підрядник можуть здійснювати підготовчі роботи для будівництва до остаточного розроблення проектною документацією та проведення її комплексної експертизи [9]. Дієвість зазначеного в Законі механізму спрощення дозвільних процедур можна буде побачити через декілька років.

4. Якість житлової інфраструктури. У світі набула розповсюдження тенденція переносу витрат на підключення мереж водопостачання та каналізації, інших комунікацій та прокладання дороги на забудовників.

5. Інформаційне забезпечення механізму. Надходження необхідної інформації до зацікавлених сторін (населення, інвесторів, роботодавців та робітників тощо), її відкритість може забезпечуватись зусиллями органів місцевої та державної влади. Активна робота з питань зв'язків з громадськістю, спрямована на підприємства та організації різних форм власності, асоціацій, здатна заохотити їх брати участь у програмах будівництва для подальшого придбання та оренди доступного житла для населення з низьким та середнім рівнем доходів. У такий самий спосіб органи місцевої влади можуть надавати інформацію про ринок житла, житлові програми для потенційних учасників. Велике значення має просвітницька діяльність з покупцями житла, спрямована на особливості утримання та ремонту житла [9]. Цей пункт також сприяє кращій поінформованості населення, що може забезпечити певний поштовх у залученні вільних коштів громадян.

Останнім часом зростає роль самофінансування у зв'язку з обмеженістю бюджетних коштів. Самофінансування – це фінансування будівництва (придбання, оренда) житла шляхом відшкодування видатків за рахунок власних джерел. Глобалізаційні світові процеси дозволяють використовувати також і міжнародні фінансові ресурси для забезпечення населення доступним житлом.

Підтвердженням цього факту є статистичні дані. Так, у 2009 році у структурі інвестицій в основний капітал в Україні питома вага вкладених коштів розподілилася таким чином: основним джерелом залишилися – 63,3%, позабюджетні кошти на іпотечне та інші види кредитування – 14,2%, кошти населення – 6,8%, кошти іноземних інвесторів – 4,5%, кошти Державного бюджету – 4,4%, інші джерела фінансування – 4,1%, кошти місцевих бюджетів – 2,7% [10]. Перспективним механізмом виступає лізинг житла, який має значний потенціал і на рівні іпотечного кредитування може зайняти лідируючі позиції, як додаткове джерело фінансування будівництва житла та його придбання населенням.

Висновки. Фінансово-кредитний механізм забезпечення населення до-

ступним житлом – це досить складна структура взаємодії всіх його елементів. Фінансово-кредитний механізм забезпечення населення доступним житлом включає систему фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла та операціях з нерухомістю та фінансово-кредитні механізми придбання (оренди) житла. Фінансово-кредитний механізм при будівництві житла та операціях з нерухомістю реалізується через фонди фінансування будівництва (ФФБ), фонди операцій з нерухомістю (ФОН), інститути сумісного інвестування (ІСІ), недержавні пенсійні фонди (НПФ), які створені та діють відповідно до законодавства, випуск безпроцентних (цільових) облігацій, за якими базовим товаром є одиниця такої нерухомості, бюджетне фінансування. Фінансово-кредитні механізми придбання (оренди) житла можуть бути реалізовані через кредитування (іпотечні кредити, банківські позики), самофінансування, співфінансування, лізинг, бюджетне фінансування (на основі державних та регіональних програм), гранти, міжнародне фінансування, факторинг, використання похідних цінних паперів, наприклад опціонів. Однак використання цих механізмів обмежене або неефективне без дії фінансово-кредитних методів, інструментів та важелів, а також нормативно-правового та інформаційного забезпечення.

Отже, дієвість фінансово-кредитного механізму забезпечення населення доступним житлом досягається за умови внутрішньої ув'язки складових елементів фінансово-кредитного механізму забезпечення населення доступним житлом. Тобто використання всіх складових елементів механізму системно та комплексно з урахуванням спрямування їх до єдиної мети.

Література:

1. Опарін В. М. Фінанси (Загальна теорія): Навч. посіб. / В. М. Опарін. – 2-ге вид. доп. і перероб. – К. : КНЕУ, 2002. – 240 с. – ISBN 966-574-285-X.
2. Мочерний С. В. Економічна енциклопедія [Текст] : у трьох томах / Відп. ред. Мочерний С. В. – К. : Академія, 2002 – Т. 3: П (поручництво) – Я (японський центр продуктивності). – 2002. – 952 с. – ISBN 966-580-145-7 (Т. 3).
3. Крупка М. І. Фінансово-кредитний механізм інноваційного розвитку економіки / Михайло Іванович Крупка. – Львів: Вид-чий центр Львівського нац. ун. ту ім. Івана Франка, 2001. – 608 с. – ISBN 966-613-042-4.
4. Карпова Є. А. Методологические основы фінансово-инвестиционного механизма [Електронний ресурс] / Научная Челябинская библиотека. Режим доступу до статті: www.lib.csu.ru/vch/130/021.pdf – Назва з екрана.
5. Сенчагов В. К. Финансовый механизм и его роль в повышении эффективности производства / В. К. Сенчагов. – М. : Финансы, 1979. – 61 с. – Б. ц.
6. Закон України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” № 978-15 від 23. 07. 2010 р. остання редакція від 23. 07. 2010 р. [Електронний ресурс] / Верховна рада України База даних “Загальне законодавство” – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=978-15> – Назва з екрана.

7. Сандз Г. Забезпечення житлом з допомогою роботодавця [Електронний ресурс]. Режим доступу: www.municipaltoolkit.org/UserFiles/Sands_UA.pdf – Назва з екрана.

8. Закон України “Про планування і забудову територій” № 1699-14 від 13. 01. 2011 [Електронний ресурс] / Верховна рада України База даних “Загальне законодавство” – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1699-14> – Назва з екрана.

9. Коваленко В. Спрощення дозвільних процедур у будівництві [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.zagorodna.com/uk/statti/sproshhennyu-dozvilnikh-procedur-u-budivnictvi.html> – Назва з екрана.

10. Інвестиції в основний капітал в Україні за джерелами фінансування [Електронний ресурс] / Державний комітет статистики України – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/> – Назва з екрана.