

Література:

1. Про Загальнодержавну програму “Національний план дій щодо реалізації Конвенції ООН про права дитини” : Закон України. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1065-17>.
2. Про органи і служби у справах дітей та спеціальні установи для дітей : Закон України. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/20/95-%D0%B2%D1%80>.
3. Про соціальну роботу з дітьми та молоддю : Закон України. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2558-14>.
4. Про затвердження Державної програми подолання дитячої безпритульності і бездоглядності на 2006–2010 роки : постанова Кабінету Міністрів України від 11 травня 2006 р. № 623. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/623-2006-%D0%BF>.
5. Про додаткові заходи щодо запобігання дитячій бездоглядності : Указ Президента України від 28 січня 2000 р. № 113/2000. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/113/2000>.
6. Про заходи щодо забезпечення захисту прав і законних інтересів дітей : Указ Президента України від 5 травня 2008 р. № 411/2008. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/411/2008>.
7. Всесвітня Декларація про забезпечення виживання, захисту і розвитку дітей. – Режим доступу : http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995_075.
8. Декларація прав дитини. – Режим доступу : http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995_384.
9. Конвенція про права дитини. – Режим доступу : http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995_021.
10. Минимальные стандартные правила Организации Объединенных Наций, касающиеся отправления правосудия в отношении несовершеннолетних (Пекинские правила). – Режим доступу : http://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/beijing_rules.shtml.

Надійшла до редколегії 02.04.2013 р.

УДК 354:332.834

О. А. ТИМОФЕСВА

**РИЗИКИ ФІЗИЧНОЇ ОСОБИ ПІД ЧАС ФІНАНСУВАННЯ
ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ**

Проаналізовано процес створення житлової нерухомості з використанням коштів фізичних осіб. Зазначено основні ризики, що несе фізична особа, яка здійснює інвестиції в будівництво житлової нерухомості. Означено необхідні

доопрацювання даного процесу та запропоновано ряд удосконалень, метою яких є дотримання своїх зобов'язань усіма учасниками будівельного проекту.

Ключові слова: ризики, житлова нерухомість, фізична особа, державне регулювання, механізми фінансування.

The process of creation of the housing real estate is analysed with bringing in of money of physical persons. Basic risks, which are carried by a physical person, investing in building of the housing real estate, are selected. Marked necessary revisions of this process and the row of improvements is offered the purpose of which is an observance of obligations by all his participants.

Key words: risks, housing real estate, physical person, government control, mechanisms of financing.

В Україні за останній рік скоротилася кількість недобудов. Державна служба статистики на 1 січня 2012 р. нарахувала в Україні усього 16,7 тис. об'єктів, що знаходяться у стадії незавершеного будівництва. Порівняно з попереднім періодом обліку (на 1 січня 2011 р.) кількість незавершених об'єктів скоротилося на 8,8 % [3].

Однак, за неофіційними даними, в Україні більше 120 тис. сімей вклали свої гроші в будівництво житлової нерухомості, й так і не отримали бажаних квартир. Кількість ошуканих інвесторів з плином часу не зменшується, адже ніяких системних дій з боку держави для вирішення проблем, які виникають під час будівництва житла за рахунок залучених коштів фізичних осіб, не було запропоновано.

Питанню залучення коштів фізичних осіб на будівництво житла за останній час було присвячено багато статей і публікацій як науковців, так і фахівців у галузі житлової нерухомості. Окремі аспекти розглянуто в працях Н. Доценко-Белоус, І. Чалого, О. Коваленко, О. Гончарук, Л. Гавриш та ін. Однак комплексний підхід до процесу створення житлової нерухомості із залученням коштів фізичних осіб не застосовувався, і ця проблема потребує подальшого дослідження.

Метою статті є проведення комплексного аналізу процесу створення житлової нерухомості із залученням коштів фізичних осіб для виявлення прогалин і недоліків, які призводять до появи довгобудів, і розробка необхідних удосконалень, які виключать такі випадки в майбутньому.

Ключовим показником стану житлової сфери та соціально-економічної ефективності державної житлової політики слід вважати рівень доступності житла для громадян – здатність самостійно або за допомогою держави вирішувати свої житлові проблеми. У світовій практиці даний показник вимірюється як співвідношення середньої ринкової вартості стандартної квартири (загальною площею 54 м²) до середнього річного доходу сім'ї з трьох осіб. Ураховуючи середню ринкову вартість 1 м² житла в містах України, а також показники середньої номінальної зарплати по регіонах, можна констатувати низький рівень доступності житла в Україні. Коефіцієнт його доступності в Києві (для сімей з доходами в діапазоні від 4,5 до 9 тис. грн) складає 6,5 – 13 років, тоді як у Лондоні – 4,7 років, Нью-Йорку – 2,7; Стокгольмі – 6; Токіо – 5,6; Амстердамі – 7,8 років [2]. Виходячи з

вищенаведеного, питання забезпечення житлом населення країни в Україні є досить актуальним, урахувавши той факт, що держава не в змозі за державний кошт забезпечити житлом не тільки усіх бажаючих, а й окремих соціально незахищених груп населення країни. Таким чином, досить логічним є створення окремого дієвого механізму, завдяки якому певна частина населення буде мати можливість безпосередньої участі у процесі створення житла з початкових етапів будівництва. Зазначена можливість стала реальністю завдяки прийняттю Закону України “Про інвестиційну діяльність”, за яким відповідно до частини третьої статті 4 залучення коштів фізичних осіб на будівництво житла можливе завдяки таким чинникам:

- фонди фінансування будівництва (ФФБ);
- фонди операцій з нерухомістю (ФОН);
- інститути спільного інвестування (ІСІ);
- випуск цільових облігацій [1].

Тобто, участь населення у процесі створення житла – це реальна можливість забезпечити житлом усіх бажаючих та зменшити вартість квадратного метра на початкових етапах будівництва. Узагальнюючи наведені вище фінансово-кредитні механізми залучення коштів фізичних осіб на будівництво житла, процес створення житлової нерухомості схематично можна представити наступним чином (рисунок).

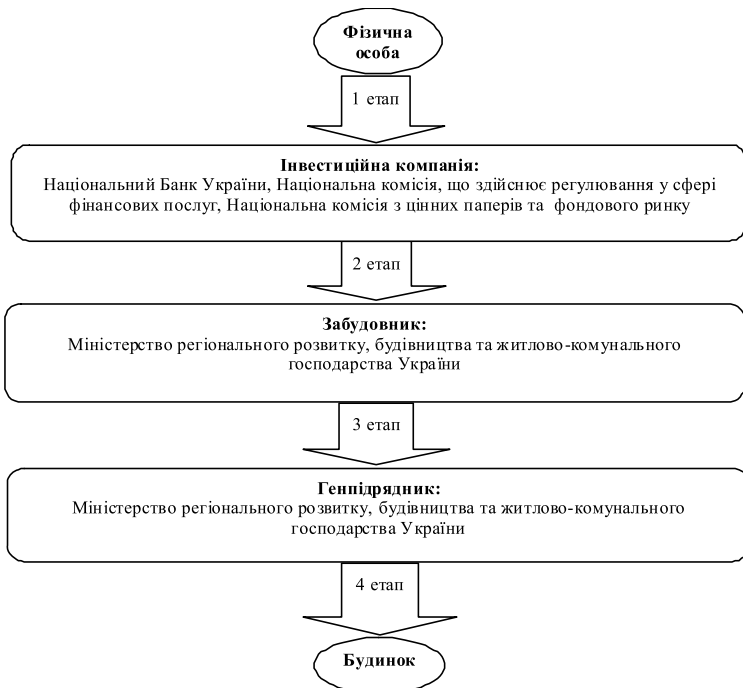


Рисунок. Процес створення житла за участі коштів фізичних осіб із зазначеними державними регуляторами (поетапно)

Однак навіть при такій досить доступній і зрозумілій схемі у фізичної особи виникають певні ризики. За кордоном населення вкладає власні кошти в будівництво житлової нерухомості без певних ризиків їх втратити, адже мають певний захист з боку держави як головного гаранта в дотриманні всіх зобов'язань між учасниками процесу створення житла. На нашу думку, дана практика можлива і в Україні. Держава так само в першу чергу повинна захищати інтереси населення. Тому ми пропонуємо більш глибоко дослідити процес створення житла із залученням коштів фізичних осіб для визначення конкретних ризиків, які призводять до появи довгобудів, і розробити ряд необхідних удосконалень, які виключають таку можливість у майбутньому.

Аналізуючи причини виникнення довгобудів житла сьогодні, можна виділити такі ризики фізичної особи на першому етапі будівництва житла:

- втрата коштів фізичної особи із-за використання нелегітимних схем залучення коштів;

- багаторазового продажу об'єкта будівництва житлової нерухомості.

У першому випадку йде мова про існування можливості залучення коштів фізичних осіб на будівництво житла не визначеними чинним законодавством. Кредитно-фінансові механізми, які наведені в Законі України “Про інвестиційну діяльність”, мають державних регуляторів, які є гарантом у взаємовідносинах між фізичною особою і інвестиційною компанією. Під час використання нелегітимних схем – державний регулятор відсутній. Для виключення випадків використання нелегітимних схем залучення коштів фізичних осіб у будівництві житла ми пропонуємо запровадити заборону на неліцензійне залучення коштів фізичних осіб у будівництві житла.

Після запровадження даної інновації держава буде мати такі переваги:

- ліцензування всіх, без виключення, компаній, які залучають кошти на будівництво житлової нерухомості, що дозволить повною мірою реалізовувати контролюючу функцію держави;

- поповнення державного бюджету за рахунок плати за видачу ліцензій;

- отримання достовірної інформації для статистики про використання схем залучення коштів під час процесу створення житла в Україні.

Запровадження обов'язкового ліцензування стане головною перевагою для інвестора (фізичної особи). Кошти на будівництво житла будуть залучатися прозоро, виключно легітимним способом та обов'язково в даному процесі буде присутній державний регулятор, який в свою чергу буде виступає гарантом захисту прав інвесторів (фізичних осіб).

Наступним кроком удосконалення процесу створення житла в частині захисту прав інвесторів (фізичних осіб) має бути створення Державного реєстру об'єктів незавершеного будівництва.

Схеми, які запропоновані фізичним особам щодо інвестування коштів у будівництво житлової нерухомості, мають як переваги, так і недоліки. Найсуттєвішим недоліком є те, що не завжди інвестовані кошти надають право власності на об'єкт інвестування або його частку. У свою чергу, інвестиційна компанія має можливість

нецільового використання залучених коштів на будівництво житлової нерухомості та можливість обтяження об'єкта інвестування третіми особами.

Як ми вже зазначали, існують випадки, коли використовуються нелегітимні схеми залучення коштів, у даному випадку інвестор отримує лише права вимоги на об'єкт інвестування, тобто, ані право власності, ані майнові права, а лише право вимоги. Інвестиційна компанія має можливість повторного продажу одного і того ж об'єкта інвестування та право на обтяження його третіми особами. Вирішенням вищезазначеної проблеми, на нашу думку, було б створення Державного реєстру об'єктів незавершеного будівництва та запровадження обов'язкового внесення всіх об'єктів незавершеного будівництва (об'єктів інвестування) у даний реєстр під час підписання угоди між інвестиційною компанією та інвестором – фізичною особою, яка інвестує та фінансує будівництво житлової нерухомості. Дані зміни дадуть змогу запровадити повний державний контроль щодо:

- об'єктів незавершеного будівництва;
- фізичних осіб, які беруть участь в інвестуванні та фінансуванні житлового будівництва;
- компаній, які “створюють” у державі житлові об'єкти;
- використання схем залучення коштів під час будівництва житлової нерухомості.

Перевагами створення такого Державного реєстру об'єктів незавершеного будівництва (об'єктів інвестування) ми вважаємо:

- захист майнових прав фізичних осіб від повторного продажу одного об'єкту житлового будівництва (об'єктів інвестування) декільком особам;
- заборону застави об'єкта інвестування перед третіми особами без дозволу інвестора;
- облік і контроль усіх об'єктів незавершеного будівництва в країні та темпів їх будівництва;
- облік і контроль процесу оподаткування залучених коштів від фізичних осіб у будівництво житлової нерухомості;
- облік і контроль усіх компаній, які займаються створенням житла в країні;
- визначення найзручніших і найпопулярніших схем залучення коштів в будівництво житлової нерухомості.

На сьогодні під реєстрацію підпадають тільки ті об'єкти незавершеного будівництва, які фінансуються за допомогою іпотеки. Реєстрація прав об'єкта незавершеного будівництва є необхідною передумовою для нотаріального посвідчення іпотечного договору щодо такого об'єкта. В інших ситуаціях реєстрація відсутня.

Ризики, які виникають під час другого етапу будівництва житла із залученням коштів фізичних осіб, є:

- прорахунки під час проектування собівартості об'єкта житлової нерухомості;
- збільшення вартості підключення об'єкта житлової нерухомості до місцевих комунікацій.

Тому наступною інновацією, яка допоможе повноцінно захищати права інвесторів (фізичних осіб) у процесі створення житла, може стати заборона на залучення коштів фізичних осіб до підведення необхідних комунікацій перед початком будівництва об'єкта житлової нерухомості.

Ситуація, коли будівництво житлового об'єкта завершено на сто відсотків, а здати в експлуатацію не можуть із-за проблем з підключенням до місцевих комунікацій, є досить розповсюдженою. Найчастішими причинами таких проблем підключення є такі:

- помилки у проектуванні, недоліки геологічний вишукувань;
- прорахунки у фінансуванні об'єкту будівництва;
- фінансово-кон'юнктурні проблеми на ринку будівництва.

Для виключення даної ситуації, а саме виникнення проблем під час підключення готового об'єкта житлової нерухомості до місцевих комунікацій, пропонуємо заборонити забудовникам та управляючим компаніям залучати кошти на будівництво житлового об'єкта до моменту облаштування та підведення місцевих комунікацій до майданчику будівництва. Етап підключення об'єкта житлової нерухомості до місцевих комунікацій на сьогодні конкретно незафіксований. Час, коли забудовник повинен виконувати підключення комунікаційних мереж у загальному процесі будівництва, невизначено. Вважаємо за доцільне підведення місцевих комунікацій здійснювати безпосередньо за кошти забудовника та перед початком будівництва житлового об'єкта. Дане вдосконалення в будівництві житла із залученням коштів фізичних осіб дасть змогу убезпечити інвесторів від проблем під час здачі житлового об'єкта та виключить ситуації форс-мажорної збільшення собівартості проекту на завершальному етапі із-за прорахунків вартості підведення місцевих комунікацій.

Ще однією інновацією можна назвати обов'язкове атестування проекту будівництва житла в Міністерстві регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства за ціною одного квадратного метру. Дана атестація дасть змогу уникнути прорахунків забудовників під час розрахунку проекту будівництва об'єкта нерухомості. Кошти фізичних осіб у даній ситуації можна буде залучати виключно після атестації проекту.

Щоб упровадити зазначену інновацію, необхідно затвердити нормативно під час отримання дозвільної документації, що собівартість квадратного метру об'єкта будівництва не повинен бути меншим за показник опосередкованої вартості будівництва, затвердженого Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства. Показники опосередкованої вартості будівництва застосовуються при визначення обсягів державних інвестицій, що спрямовуються на будівництво житла, а також розміру пільгових кредитів, наданих окремим категоріям громадян відповідно до законодавства. Однак вказаний показник можна використовувати і для закріплення нижнього порогу собівартості житлового проекту будівництва. Дана інновація дасть змогу захистити фізичну особу (інвестора) як від прорахунків забудовників, так і від шахрайських дій недобросовісних будівельних компаній, які, у свою чергу, використовують занижку ціну для приваблення інвестицій фізичних осіб.

На підставі викладеного матеріалу можна зробити такі висновки. Зазначені вище інновації та удосконалення процесу створення житла з використанням коштів фізичних осіб дають змогу зробити його більш безпечним і прозорим для всіх його учасників. Держава в даній ситуації повинна виступати гарантом за дотриманням усіх зобов'язань усіх учасників проекту створення житла, оскільки дана функція покладена на неї Конституцією України.

Згадаємо, що держава створює умови, за якими кожен має право на житло, має змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Відповідно до статті 47 Конституції України (право на житло), держава виступає гарантом майнових прав громадян своєї країни. Тому удосконалення процесу створення житлової нерухомості за участі фізичних осіб важливо для реалізації державної політики у сфері будівництва житлової нерухомості та для проведення заходів державного контролю, що спрямовані на запобігання та вирішення існуючих проблем із захисту прав фізичних осіб при інвестуванні та фінансуванні будівництва житлової нерухомості.

Література:

1. Про інвестиційну діяльність від 18.09.1991 р. № 1560-ХІІ : Закон України. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>.

2. Державна житлова політика: проблема соціально-економічної ефективності: станом на 16 жовтня 2012 р. : новини. – Режим доступу : <http://www.kyivmiskbud.ua/ukr/news/387>.

3. *Медвідь В.* Недобудови як наріжний камінь розвитку сьогоденішньої / *В. Медвідь.* – Режим доступу : http://www.business.ua/blogs/immovables_blog/vmedved_blog/901.

Надійшла до редколегії 08.02.2013 р.

УДК 36:364.422:364.442

О. І. ТКАЧЕНКО

СОЦІАЛЬНА ПОЛІТИКА ЯК ВИД ПРАКТИЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Досліджено інструменти соціальної політики щодо соціального захисту громадян. Розглянуто обґрунтовані вдосконалення механізмів соціального захисту населення, проблеми фінансування та підвищення рівня життя громадян у сучасних умовах.

Ключові слова: соціальна політика, інструменти соціальної політики, державна соціальна політика, інваліди, соціальна допомога, соціальне обслуговування, соціальна захищеність.