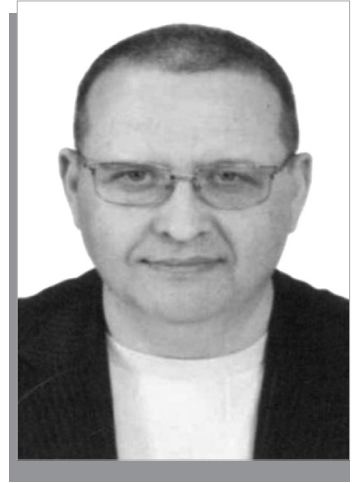


УДК 346:332.82

В. А. ЦІЛЕНКО

здобувач кафедри господарського права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого, Харків
e-mail: hoslaw@nulau.edu.ua



ГОСПОДАРСЬКО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТИМУЛЮВАННЯ БУДІВЕЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Досліджуються питання щодо способів стимулювання будівельної діяльності залежно від об'єктів будівництва. Особлива увага приділена такому засобу регулюючого впливу держави на будівельну діяльність, як державне замовлення. Досліджується сукупність нормативно-правових актів, якими передбачені різні форми господарсько-правового забезпечення будівельної діяльності.

Ключові слова: будівельна діяльність, об'єкти будівельної діяльності, житлове будівництво, стимулювання будівельної діяльності.

Постановка проблеми. Державне стимулювання будь-якої господарської діяльності здійснюється відповідно до основ державної економічної політики, державних програм економічного і соціального розвитку України, законів про Державний бюджет України тощо. Доктринально, з метою стимулювання розвитку окремих галузей економіки можуть здійснюватись такі заходи: цільове спрямування державних капітальних вкладень у розвиток виробничої, комунікаційної та соціальної інфраструктури; надання державної підтримки, в тому числі фінансової, суб'єктам господарювання, сприяння формуванню інфраструктури розвитку підприємництва; спрямування фінансової допомоги на розв'язання актуальних соціально-економічних та екологічних проблем, а також здійснення інших найважливіших заходів; сприяння зайнятості населення, забезпечення цільового фінансування програм перекваліфікації та професійного розвитку трудових ресурсів, удосконалення соціальної сфери, зокрема житлового будівництва, охорони здоров'я та охорони довкілля тощо.

Слід зазначити, що державна економічна політика, включаючи її структурно-галузевий аспект, має реалізовуватись у форматі удосконалення чинного законодавства відповідно до сформованої господарсько-правової політики. Адже під останньою розуміють імперативну концептуальну позицію держави щодо напрямів та змісту подальшого розвитку господарського законодавства, удосконалення практики його застосування, оптимізації правового господарського порядку як такого [1].

Так, відповідно до ст. 48 ГК України, з метою створення сприятливих організаційних та економічних умов для розвитку підприємництва, органи влади на умовах і в порядку, передбачених законом: надають підприємцям земельні ділянки, передають державне майно, необхідне для здійснення підприємницької діяльності; сприяють підприємцям в організації матеріально-технічного забезпечення та інформаційного обслуговування їх діяльності, підготовці кадрів; здійснюють первісне облаштування неосвоєних територій об'єктами виробничої і соціальної інфраструктури з продажем або передачею їх підприємцям у визначеному законом порядку; стимулюють модернізацію технології, інноваційну діяльність, освоєння підприємцями нових видів продукції та послуг; подають підприємцям інші види допомоги. Держава сприяє розвитку малого підприємництва, створює необхідні умови для цього. Зазначене може здійснюватися шляхом: визначення і підтримки пріоритетних напрямів господарської діяльності державного, галузевого, регіонального і місцевого рівнів; формування і реалізації державних, галузевих, регіональних і місцевих програм економічного розвитку; створення нормативно-правової бази та економічних механізмів для підтримки і стимулювання окремих видів господарської діяльності; захисту прав та інтересів суб'єктів підприємницької діяльності; фінансової підтримки виконання інноваційних проектів. Наприклад, окремі дослідники серед засобів стимулювання господарської діяльності розрізняють такий вид, як державні закупівлі, зокрема, вони звертають увагу на визначення особливостей застосування державних закупівель як засобу стимулювання інноваційного розвитку економіки з позицій формування державної економічної політики. Так, на їх думку, зарубіжна практика засвідчує, що американські, французькі, канадські й інші виробники конкуруючих товарів одержують підтримку при досягненні своїх стратегічних цілей. Однак ефективне субсидування виробників оплачується не державою, а безпосередньо споживачами. Так зване приховане субсидування відбувається шляхом кредитування державою за низькими процентними ставками, гарантування позик і технічної регламентації виробництва. Крім того, державні закупівлі існують у вигляді програм, спрямованих на сприяння і регулювання торгівлі, будівництво житла і проекти розвитку міст, збереження природних ресурсів і захист навколишнього середо-

вища. Держава відіграє активну роль у перерозподілі доходів, регулюючи тим самим структуру економіки. Щорічно уряди розвинених країн здійснюють закупівлі товарів і послуг на суми від 20% до 52% їх ВВП з метою забезпечення національної безпеки, експлуатації доріг, поліпшення освіти й охорони здоров'я, дотримання порядку тощо. Зокрема кошти, що витрачаються на державні закупівлі, у США дорівнюють чверті національного виробництва, а у європейських країнах досягають 40% [2].

Однак стимулювання господарської діяльності у сфері будівництва має свої особливості, залежно від об'єктів житлового або промислового призначення. Зазначена проблема набирає обертів при будівництві об'єктів соціального призначення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання стимулювання господарської діяльності в різних сферах ринкової економіки завжди було на порядку денному вчених-правознавців, зокрема, зазначенні питання досліджували з різних точок зору О. М. Вінник, Д. В. Задахайло, В. К. Мамутов, В. М. Пашков, О. П. Подцерковний, В. А. Устименко, О. В. Шаповалова, В. С. Щербина тощо. Проте зазначені науковці не приділяли достатньої уваги дослідженням проблем господарсько-правового забезпечення стимулювання саме будівельної діяльності.

Формулювання цілей. Метою цієї статті є актуалізація господарсько-правових засобів будівельної діяльності залежно від призначення будівельного об'єкта.

Виклад основного матеріалу. В окремих галузях народного господарства України стимулювання здійснювалося за допомогою спеціальних законодавчих актів, зокрема, Законом України «Про стимулювання розвитку сільського господарства на період 2001–2004 років», у якому регламентовано, що пріоритетний розвиток сільського господарства, серед іншого, забезпечується шляхом: підтримання стабільної законодавчої та нормативно-правової бази з метою забезпечення передбачуваних умов розвитку підприємництва в сільському господарстві; невтручання органів виконавчої влади у вибір форм господарювання та господарську діяльність суб'єктів підприємництва, крім випадків, передбачених законами; стимулювання розвитку приватного підприємництва; дотування виробництва продукції тваринництва, рибництва та рибальства, льону; сприяння розширенню вітчизняної сировинної бази для виробництва тютюнових виробів, а саме введенням обов'язкового використання виробленої і ферментованої в Україні тютюнової сировини у вітчизняних сигаретах неліцензованих марок, захищених знаком для товарів України; поєднання обов'язкового і добровільного страхування; створення умов для забезпечення кредитами сільськогосподарських товаровиробників з урахуван-

ням сезонності виробництва; сприяння розвитку мережі дорадчих сільсько-господарських служб і системи моніторингу аграрного ринку.

Що стосується сфери будівництва, то можна зауважити про відсутність спеціального галузевого законодавчого акта щодо підтримки всієї галузі, проте можна відокремити такі нормативно-правові акти: 1) закони України: «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва»; «Про Генеральну схему планування території України»; «Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд»»; 2) постанова Верховної Ради України від 30 червня 1995 р. «Про схвалення Концепції державної житлової політики»; 3) укази Президента України: «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» від 27 березня 1998 р.; «Про заходи щодо забезпечення житлом військовослужбовців, звільнених у запас або відставку» від 11 травня 1999 р.; «Про Основні напрями забезпечення житлом населення України на 1999–2005 роки» від 15 липня 1999 р.; «Про Комплексну програму забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей» від 2 жовтня 1999 р.; «Про прискорення реформування житлово-комунального господарства» від 19 жовтня 1999 р.; 4) постанова Кабінету Міністрів України від 4 липня 1992 р. №369 «Про сприяння розвитку молодіжного житлового будівництва»; 5) розпорядження Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2004 р. «Про схвалення Концепції Державної комплексної програми “Житло інвалідам”»; від 3 вересня 2005 р. «Про схвалення Концепції Державної програми “Соціальне житло”»; від 5 листопада 2008 р. «Про схвалення Концепції Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009–2016 роки»; від 17 лютого 2010 р. «Про схвалення Концепції розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно-ощадних кас в Україні» тощо.

Так, відповідно до Закону України «Про Генеральну схему планування території України», з метою забезпечення ефективного використання територій, що мають особливу господарську, екологічну, наукову, естетичну цінність, передбачається розвиток за державної підтримки: територій з критичним рівнем виробничо-містобудівного освоєння та природно-техногенної небезпеки і низьким рівнем забезпеченості природними ресурсами — Донбасу, міст із населенням понад 500 тис. чоловік (Києва, Харкова, Дніпропетровська, Одеси, Львова, Запоріжжя, Кривого Рогу, Миколаєва), а також Севастополя, Сімферополя, Херсона, Керчі, Красноперекопська, Нововолинська, Червонограда; територій із значним природоохоронним, рекреаційним, оздоровчим, історико-культурним потенціалом, високим рівнем виробничо-містобудівного освоєння та природно-техногенної небезпеки — приміські зони міст Киє-

ва, Харкова, Дніпропетровська, а також Кримське узбережжя Чорного моря, Закарпатська область, заплави річки Сіверський Донець, курорти Бердянськ, Трускавець, гирла річок Дніпра, Дунаю, Дністра, Південного Бугу; територій із значним природоохоронним, рекреаційним, оздоровчим та історико-культурним потенціалом і низьким рівнем розвитку соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури і природно-техногенної небезпеки — Полісся, Східні Карпати, узбережжя Азовського моря, район Чорноморського біосферного заповідника; територій з високим рівнем радіаційного забруднення — Київська, Житомирська, Рівненська та Чернігівська області.

У свою чергу Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» прийнято з метою стабілізації будівництва, підвищення платоспроможності населення, забезпечення реалізації житлових прав громадян, які потребують державної підтримки, стимулювання розвитку будівельної та суміжних галузей в умовах світової фінансової кризи. Він спрямований на подолання кризових явищ у будівельній галузі та регулювання правовідносин, що виникають у зв'язку з будівництвом житла.

При цьому ст. 1 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» наголошує, що подолання кризових явищ у будівельній галузі та житловому будівництві здійснюється відповідно до цього Закону шляхом: викупу в забудовників та/або фінансових установ нереалізованого житла в об'єктах будівництва, що споруджувались із залученням коштів фізичних осіб у разі неспроможності забудовників продовжувати будівництво житла у зв'язку з недостатнім обсягом коштів для формування фондів соціального та службового житла; надання громадянам державної підтримки на будівництво (придбання) доступного житла шляхом сплати державою частини його вартості; отримання громадянами житла в оренду з викупом за рахунок власних коштів громадян та коштів державної підтримки; надання фізичним та юридичним особам пільгових кредитів на будівництво житла та компенсацій процентної ставки за цими кредитами; збільшення статутних капіталів державних банків та Державної іпотечної установи для надання кредитів на завершення будівництва багатоквартирних житлових будинків; викупу державою у кредиторів іпотечних кредитів, отриманих фізичними особами на будівництво та придбання житла до набрання чинності цим Законом і віднесених до категорії ризикованих. При цьому основними джерелами фінансування окреслених заходів визначені кошти державного бюджету, зокрема Стабілізаційного фонду; кошти місцевих бюджетів; інвестиції юридичних та фізичних осіб, а також кошти інших джерел, якщо це не суперечить законодавству України [3].

Окремої уваги потребує розвиток будівництва на селі, зокрема житлового будівництва.

Так, основою розвитку будівельної діяльності в сільській місцевості, крім загальних нормативно-правових актів, можна вважати Закон України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві», що був уведений в дію 15 травня 1992 р., шляхом внесення змін до відповідного законодавчого акта УРСР.

За цим Законом (ст. 1) було задекларовано, серед іншого, створення будівельної індустрії шляхом спрямування інвестицій та переорієнтації промислового будівництва. Проголошено також (ст. 2), що формування програм будівельно-монтажних робіт і забезпечення їх матеріально-технічними ресурсами та обладнанням на всіх рівнях управління здійснюються в порядку, за якого потреби агропромислового комплексу та інших галузей, що здійснюють капітальні вкладення в розвиток соціальної і виробничої сфери села, задовольняються першочергово і в повному обсязі. Промислові підприємства, будівельні та інші організації компенсують у повному обсязі збитки за невиконання поставок матеріально-технічних ресурсів або будівельно-монтажних робіт.

Питома вага державних централізованих капіталовкладень (забезпечених лімітами підрядних робіт і ресурсами), що спрямовуються на зміцнення матеріально-технічної бази соціальної сфери села та агропромислового комплексу (ст. 5), має перевищувати його частку в національному доході України не менш як на п'ятнадцять пунктів.

Цим Законом передбачено: будівництво об'єктів освіти, закладів охорони здоров'я, культури і спорту, водопроводів, каналізаційних систем та споруд, мережі газо- і електропостачання, шляхів, об'єктів служби побуту, благоустрій територій, а у трудонедостатніх селах, крім цього, спорудження житла здійснюється за рахунок державного і місцевого бюджетів. До 2000 р. виконати державні програми газифікації, водопостачання, електрифікації, будівництва шляхів, благоустрою сіл, а також відродження трудонедостатніх, занепадаючих сільських населених пунктів. При будівництві об'єктів соціальної сфери села за рахунок державних централізованих капіталовкладень податок на додану вартість не сплачується.

Будівництво меліоративних, гідротехнічних, електроенергетичних споруд та мереж, обводнення земель, здійснення протиерозійних заходів, хімічної меліорації, закладка багаторічних насаджень, будівництво і технічне переозброєння підприємств переробної промисловості, сприяння розвитку селянських (фермерських) господарств, колективних та інших підприємств, формування виробничої інфраструктури в сільській місцевості здійснюються відповідно до державних програм.

Витрати на утримання всіх закладів соціально-культурного та спортивного призначення в сільській місцевості, в тому числі будинків для інвалідів і ветеранів праці, дитячо-юнацьких спортивних шкіл, а також на проведення фізкультурно-спортивних заходів здійснюються з бюджету.

Усі шляхи, що зв'язують сільські населені пункти (у тому числі в межах цих населених пунктів) з мережею шляхів загального користування, належать до категорії шляхів загального користування і разом з усіма під'їзними шляхами до сільських населених пунктів передаються на баланс Українському державному концерну по будівництву, ремонту та утриманню автомобільних шляхів.

Селу (ст. 8), за цим Законом, надається перевага порівняно з містом (у розрахунку на душу населення) у спорудженні житла, об'єктів освіти, культури і спорту, охорони здоров'я, побуту, торгівлі, газифікації, водо- і електропостачання, телефонізації, зв'язку, комунальних об'єктів, у послугах радіо і телебачення, забезпечуються рівні з містом умови постачання промисловими та продовольчими товарами, а також рівень медичного, культурного, спортивного, комунально-побутового, транспортного і торговельного обслуговування за науково обґрунтованими нормативами.

Серед пільг для індивідуального житлового будівництва можна виокремити (ст. 11) такі:

1. При спорудженні житла в сільській місцевості підрядним способом за рахунок власних коштів індивідуального забудовника йому компенсується з державного бюджету частина кошторисної вартості жилого будинку і господарських споруд, що не належить до прямих витрат підрядних будівельних організацій і включається до кошторисів будівництва згідно з чинними нормативними актами.

2. Індивідуальні забудовники, які споруджують житлові будинки і господарські споруди, не користуються кредитами і працюють у сільському господарстві, переробній галузі або соціальній сфері села, отримують компенсацію за рахунок держави у розмірі 35% їх кошторисної вартості. Зазначені пільги зберігаються також за вказаними особами у разі спорудження житла та господарських споруд на кооперативних засадах.

3. За ст. 19 цього Закону прибутковий податок не сплачують особи, які виконують сільськогосподарські та будівельні роботи тимчасово або сезонно, а також члени студентських будівельних загонів, що споруджують об'єкти у сільській місцевості.

Зрозуміло, що дотримання всіх цих вимог зазначеного законодавчого акта перебуває під великим знаком питання.

На виконання цього Закону постановою Кабінету Міністрів України від 28 липня 1992 р. № 421 «Про розвиток житлового будівництва та поліпшення

соціально-демографічної ситуації на селі», по-перше, обласні державні адміністрації були встановлені відповідальними за здійснення будівництва на селі.

По-друге, було встановлено, що індивідуальним сільським забудовникам, які споруджують житло і господарські будівлі на землях сільських населених пунктів, надається державний пільговий кредит обсягом не більше 90% вартості споруджуваного житла і господарських будівель на термін 30 років з оплатою 3% річних, а за наявності в них неповнолітніх дітей відсоткова ставка зменшується до таких розмірів: одна дитина — 2%, двоє — 1%, і у разі, коли є троє дітей, надається безвідсотковий кредит.

Постановою Кабінету Міністрів України від 4 квітня 1992 р. «Про компенсацію пов'язаних з лібералізацією цін додаткових затрат на будівництво житлових будинків, гаражів, дач та об'єктів садівницьких товариств» було визнано за доцільне компенсувати додаткові затрати, пов'язані з лібералізацією цін, на будівництво житлових будинків, гаражів, дач та об'єктів садівницьких товариств, здійснюване для житлово-будівельних (у тому числі молодіжних), гаражно-будівельних і дачно-будівельних кооперативів, садівницьких товариств та індивідуальних забудовників житла, за умови, якщо укладено договори підряду і сплачено перші пайові внески до 2 червня 1992 р. Компенсація додаткових затрат покладалася на облвиконкоми, Київські та Севастопольські міськвиконкоми підрядним організаціям, що здійснюють будівництво таких об'єктів за рахунок коштів населення.

Далі Урядом було прийнято рішення про зміни компенсації витрат населення за будівництво житла постановою Кабінету Міністрів від 29 квітня 1993 р. «Про зміну розміру компенсації додаткових затрат на будівництво житлових будинків, здійснюване за рахунок коштів населення», а саме, з 1 січня 1993 р. середній індекс компенсації додаткових затрат на будівництво житлових будинків, здійснюване житлово-будівельними (у тому числі молодіжними) кооперативами та індивідуальними забудовниками житла, у розмірі 80 до вартості робіт, визначених у цінах, що діяли з 1 січня 1991 р., і застосовувати його згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 4 квітня 1992 р. № 175 «Про компенсацію пов'язаних з лібералізацією цін додаткових затрат на будівництво житлових будинків, гаражів, дач та об'єктів садівницьких товариств» щодо об'єктів, будівництво яких розпочато до 2 січня 1992 р.

Постановою Кабінету Міністрів від 26 червня 1993 р. № 483 «Про сприяння індивідуальному житловому будівництву за рахунок надання державного довгострокового пільгового кредиту» було встановлено, що, починаючи з 1994 р. індивідуальне житлове будівництво за власні кошти громадян може здійснюватись за бажанням забудовників з використанням державного довгострокового пільгового кредиту. А Міністерству фінансів, Міністерству

економіки, Міністерству у справах будівництва і архітектури за погодженням з Національним банком було доручено розробити і затвердити Положення про порядок надання державного довгострокового пільгового кредиту індивідуальним забудовникам, в якому передбачити, що вказаний кредит надається на 30 років за рахунок коштів, передбачених у державному бюджеті.

Правила надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі були затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 5 жовтня 1998 р. № 1597.

За цими Правилами кредит індивідуальному забудовнику надається на термін до 20 років, а молодим сім'ям (подружжя, в якому вік чоловіка та дружини не перевищує 35 років) або неповним сім'ям (мати/батько) віком до 35 років) — до 30 років, із внесенням за користування ним плати у розмірі трьох відсотків річних.

Позичальник, який має трьох і більше дітей (у тому числі усиновлених та/або таких, що перебувають під його опікою/піклуванням), звільняється від сплати відсотків за користування пільговим кредитом протягом дії кредитної угоди, починаючи з дати подання копії підтверджувальних документів (свідчення про народження дітей, документів про усиновлення, встановлення опіки чи піклування).

Індивідуальні сільські забудовники користуються державним пільговим кредитом за умови їх проживання (або переселення для постійного проживання) у сільській місцевості в межах сіл і селищ, а також за межами сіл і селищ у відокремлених фермерських садибах та підтвердження ними своєї платоспроможності.

Указом Президента України від 27 березня 1998 р. «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» органам державної виконавчої влади було надано ряд доручень, у тому числі щодо звільнення від податку на додану вартість виконаних робіт (вартість робіт) із будівництва житла, що здійснюється за рахунок коштів фондів будівництва житла на селі та передбачати у проектах Державного бюджету України на наступні роки виділення фондам коштів для надання пільгових довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам на селі на умовах внесення плати за користування кредитом у розмірі 3% річних.

Таким чином, підкреслюють фахівці, в Україні передбачена можливість за рахунок державних пільгових кредитів, наданих за сприяння Фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі, здійснювати: будівництво житла на селі індивідуальним забудовником; придбання у сільській місцевості завершених або незавершених індивідуальних житлових будинків із надвірними підсобними приміщеннями та проведення їх добудови і реконструкції [4].

За Законом України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» кредитно-фінансові установи здійснюють пільгове кредитування суб'єктів господарської діяльності, що здійснюють будівництво (забудовників), для будівництва житла та інших об'єктів будівництва під заставу цінних паперів, майнових прав та інших активів. Порядок надання таких кредитів визначається Кабінетом Міністрів України спільно з Національним банком України.

Державна підтримка будівництва (придбання) доступного житла здійснюється за рахунок коштів державного та/або місцевих бюджетів. Кошти, передбачені у державному бюджеті на надання державної підтримки, використовуються з урахуванням оптимізації кількості бюджетних програм шляхом концентрації видатків за єдиним головним розпорядником бюджетних коштів, визначених законом про Державний бюджет України на відповідний рік.

Умови здешевлення вартості будівництва доступного житла створюються шляхом: 1) надання органами місцевого самоврядування в користування забудовнику земельної ділянки під будівництво доступного житла без проведення аукціону з установленням річного розміру плати за користування земельними ділянками на рівні розміру плати за землю, що встановлюється Податковим кодексом України. Проектні та будівельно-монтажні роботи на таких земельних ділянках повинні розпочатися не пізніше ніж за три роки з дня надання земельної ділянки. У разі недотримання цього строку земельна ділянка повертається у власність органам місцевого самоврядування; 2) звільнення будівництва житла від пайової участі (внеску) на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів; 3) визначення архітектурно-планувальних та технічних норм і вимог до доступного житла; 4) здешевлення іпотечних житлових кредитів шляхом здійснення рефінансування уповноважених банків НБУ або Державною іпотечною установою під заставу облігацій, емітованих такою установою під державну гарантію; зменшення податкового навантаження на громадян через поширення механізму податкового кредиту на видатки, понесені ними для будівництва (придбання) доступного житла; 5) використання економічних і теплоефективних проектів житлових будинків масового застосування на основі проектів повторного використання; 6) залучення до виконання робіт технопарків, технополісів та зон інвестиційно-інноваційного розвитку, створених у регіонах; 7) застосування раціональних конструктивних та інженерних рішень, запровадження енерго-ефективних інноваційних технологій, у тому числі нанотехнологій; 8) використання місцевої сировини, матеріалів і виробів вітчизняного виробництва.

Важливим засобом забезпечення житлових потреб населення, яке стоїть у 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 опосередкованої вартості спорудження житла.

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 у 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 із об'єктів оподаткування, взамін чого будівельна організація передає державі певну частину побудованого 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 із 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.

За результатами дослідження проблем стимулювання пропозиції будівництва та відтворення житла визначено, що відповідної уваги потребує промисловість будівельних матеріалів, яка забезпечує будь-яке будівництво в якісних, екологічно чистих, сучасних за дизайном видах продукції. За своїм асортиментом та номенклатурою вони мають відповідати платоспроможності різних прошарків 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 галузі, а також промислових відходів, що є на територіях регіонів.

Висновки. Законодавець фактично серед засобів державного стимулювання виокремив засоби державної підтримки, до яких необхідно віднести підтримання стабільної законодавчої та нормативно-правової бази з метою забезпечення передбачуваних умов розвитку господарської діяльності у сфері будівництва; невтручання органів виконавчої влади у вибір форм господарювання та господарську діяльність суб'єктів підприємництва, крім випадків, передбачених законами.

Крім того, засоби державної підтримки у сфері будівництва необхідно класифікувати, по-перше, залежно від ринку у сфері будівництва: 1) ринку промислового будівництва, що, у свою чергу, поділяється на ринок: гідротехнічного, енергетичного, транспортного, сільського будівництва; 2) ринку житлового будівництва, що поділяється на ринок: багатоповерхових будинків та індивідуального будівництва; 3) похідного ринку від ринку промислового та житлового будівництва, це ринок проектно-вишукувальних робіт; 4) ринку ремонтно-будівельних робіт, поточного будівельного ремонту, реконструкції об'єктів; 5) ринку будівельних матеріалів, що поділяється на ринок: видобувної промисловості та ринок промислового виробництва будівельних матеріалів; 6) ринку будівельного машинобудування, обладнання та будівельного транспорту.

По-друге, за змістом, що поділяється на засоби підтримки: 1) економічного характеру використання: 1.1. податкових пільг; 1.2. пільгове кредитування; 1.3. застосування компенсаторних механізмів погашення відсотків при кредитуванні або сплати частини вартості житла; 1.4. збільшення статутних капіталів державних банків та Державної іпотечної установи для надання кредитів на завершення будівництва багатоквартирних житлових будинків; 1.5. викупу державою у кредиторів іпотечних кредитів, отриманих фізичними особами на будівництво та придбання житла; 1.6. здешевлення іпотечних житлових кредитів шляхом здійснення рефінансування уповноважених банків НБУ або Державною іпотечною установою під заставу облігацій, емітованих такою установою під державну гарантію; 1.7. зменшення податкового навантаження на громадян через поширення механізму податкового кредиту на видатки, понесені ними для будівництва (придбання) доступного житла; 2) соціального характеру шляхом: 2.1. викупу в забудовників та/або фінансових установ нереалізованого житла в об'єктах будівництва, що споруджувались із залученням коштів фізичних осіб у разі неспроможності забудовників

продовжувати будівництво житла у зв'язку з недостатнім обсягом коштів для формування фондів соціального та службового житла; 2.2. отримання громадянами житла в оренду з викупом за рахунок власних коштів громадян та коштів державної підтримки; 2.3. будівництво житла за державні кошти; 3) дозвільного характеру: 3.1. захисту прав власності на землю, майно, об'єкти будівництва та результати своєї праці; 3.2. державної підтримки наукових досліджень по створенню та впровадженню нових ресурсозберігаючих технологій вирощування; 3.3. проведення державних закупівель об'єктів соціального будівництва; підтримки інфраструктури ринку видобування та виробництва будівельних матеріалів, спрямованих на забезпечення екологічної безпеки держави; 3.4. формування цінового, податкового і кредитного механізмів з урахуванням специфіки надання будівельних послуг та виконання робіт; здешевлення вартості будівництва доступного житла: 3.4.1. надання органами місцевого самоврядування в користування забудовнику земельної ділянки під будівництво доступного житла без проведення аукціону з установленням річного розміру плати за користування земельними ділянками на рівні розміру плати за землю, що встановлюється Податковим кодексом України; 3.4.2. звільнення будівництва житла від пайової участі (внеску) на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів; 3.4.3. визначення архітектурно-планувальних та технічних норм і вимог до доступного житла; 4) організаційного характеру в частині: 4.1. вдосконалення системи розселення для забезпечення додержання гарантованих державою соціальних стандартів проживання: 4.1.1. обмежувального характеру, шляхом заборони в рекреаційних зонах будівництва нових і розширення діючих промислових підприємств, не пов'язаних із задоволенням потреб відпочиваючих і місцевого населення, або таких, що можуть негативно вплинути на природні лікувальні фактори; 4.1.2. заохочувального характеру шляхом створення в малих містах цехів та філій промислових підприємств, що виносяться з центрів; 4.2. використання економічних і теплосумовних проектів житлових будинків масового застосування на основі проектів повторного використання; 4.3. застосування раціональних конструктивних та інженерних рішень, запровадження енергоефективних інноваційних технологій, у тому числі нанотехнологій; 4.4. використання місцевої сировини, матеріалів і виробів вітчизняного виробництва; 4.5. 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; 4.6. реформування систем будівельної індустрії, включаючи виробників будматеріалів і будівельні компанії, з метою підвищення їх ефективності; створення умов для виробництва інноваційних екологічно без-

печних будівельних матеріалів та устаткування для житлового будівництва; 4.7. розширення мережі спеціалізованих будинків для тимчасового проживання громадян (гуртожитків, будинків-інтернатів, готелів-притулків); 4.8. переорієнтування будівельних організацій та підприємств будівельних матеріалів на нові методи спорудження житла, випуск сучасних екологічно безпечних та енергозберігаючих конструкцій, виробів та устаткування в необхідних обсягах, розширення використання місцевих будівельних матеріалів; 4.9. створення ринку будівельних послуг, будівельних матеріалів, виробів, технологій, проектної документації; 4.10. залучення підприємств машинобудування, оборонної промисловості до випуску машин, механізмів, устаткування та засобів малої механізації для будівельних організацій, промисловості будівельних матеріалів; 4.11. розвиток іпотечного кредитування; 4.12. створення нових архітектурно-будівельних систем та використання швидкозбірних конструкцій будинків; 4.13. збільшення обсягу вітчизняного виробництва ефективних утеплювальних та покрівельних матеріалів, автономних систем інженерного забезпечення різної потужності, нових типів санітарно-технічного обладнання підвищеної економічності та надійності, будівельних виробів та матеріалів.

Також, на нашу думку, варто розглядати серед засобів державного стимулювання такий засіб, як лізинг будівельного обладнання, будівельної техніки тощо.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Задихайло Д. В. Правові засади формування та реалізації економічної політики держави : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.04 / Д. В. Задихайло. – Х., 2013. – 38 с.
2. Федулова Л. І. Державні закупівлі як засіб стимулювання інноваційної діяльності / Л. І. Федулова, Г. А. Харченко // Стратегіч. пріоритети. – 2011. – № 3(20). – С. 69–75.
3. Паліга Н. Б. Підходи до оцінки ризиків організаційно-технічного і кадрового забезпечення будівельної галузі / Н. Б. Паліга // Економіка буд-ва і міськ. госп-ва. – 2008. – Т. 4. – № 4. – С. 197–202.
4. Ніщимна С. Правове регулювання державного кредитування індивідуального житлового будівництва на селі / С. Ніщимна // Підприємництво, госп-во і право. – 2007. – № 2(134). – С. 83–86.

REFERENCES

1. Zadykhailo D. V. (2013) *Pravovi zasady formuvannia ta realizatsii ekonomichnoi polityky derzhavy: avtoreferat dys. d-ra yuryd. nauk : 12.00.04 Kh.*
2. Fedulova. L. I., Kharchenko H. A. (2011) *Derzhavni zakupivli yak zasib stymuliuvannia innovatsiinoi diialnosti. Stratehichni priorytety.3(20).*

3. Paliha N. B. (2008) Pidkhody do otsinky ryzykiv orhanizatsiino-tekhnichnoho i kadrovoho zabezpechennia budivelnoi haluzi. Ekonomika budivnytstva i miskoho hospodarstva . Tom 4.
4. Nishchymna S. (2007) Pravove rehuliuвання derzhavnogo kredytuvannia individualnoho zhytlovoho budivnytstva na seli. Pidpriemnytstvo, hospodarstvo i pravo. 2(134).

Стаття надійшла до редакції 30.10.2015.

В. А. ЦИЛЕНКО

соискатель кафедры хозяйственного права Национального юридического университета имени Ярослава Мудрого, Харьков

ХОЗЯЙСТВЕННО-ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СТИМУЛИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Исследуются вопросы относительно способов стимулирования строительной деятельности в зависимости от объекта строительства. Особое внимание уделено такому регулирующему влиянию государства на строительную деятельность, как государственный заказ. Исследуется совокупность нормативно-правовых актов, которыми предусмотрены разные формы хозяйственно-правового обеспечения строительной деятельности.

Ключевые слова: строительная деятельность, объекты строительной деятельности, жилищное строительство, стимулирование строительной деятельности.

V. A. TSYLENKO

PhD. Student of the Economic Law Department, Yaroslav Mudryi National Law University, Kharkiv

THE ECONOMIC AND LEGAL SUPPORT OF ENCOURAGEMENT OF THE CONSTRUCTION ACTIVITY

Problem setting. Depending on housing or industrial purposes, there are different peculiarities being inherent to encouragement of the economic activity in the construction area. Solution of the mentioned problem is of great significance in the process of construction of social projects.

Recent research and publications analysis. Matters of encouragement of the economic activity in different areas of the market economy have been thoroughly researched by lawyers. Particularly, O. M. Vinnyk, D. V. Zadykhailo, V. K. Mamutov, V. M. Pashkov, O. P. Podtserkovnyi, V. A. Ustymenko, O. V. Shapovalova, V. S. Shcherbyna, etc., have comprehensively examined the mentioned matters. Nevertheless, the observed scientists

have not paid considerable attention to problems of the economic and legal support of encouragement of the very construction activity.

Paper objective. The article purpose is to actualize the economic and legal measures of the construction activity, depending on the construction project purpose.

Paper main body. As for the construction area, there is no special industrial legislative act on support of the whole industry. However, the author indicates the following normative and legal acts: a) the Law of Ukraine «On Prevention of the Influence of the World Crisis on Development of the Construction Industry and Housing Construction»; b) «On General Scheme of Planning the Ukrainian Territory».

The government should encourage construction organizations to execute housing programs and to achieve figures determined in individual plans for construction of affordable housing. To attain this goal, there is a need to apply a set of incentive measures substantiated by contracts between public authorities and construction organizations. The measures include selling land for construction, decrease of a tax rate, obtaining a loan at a beneficial rate, and state-guaranteed orders.

A state-guaranteed order for construction is the most widespread form of encouragement of construction organizations used to execute investment and housing programs of the construction industry. In addition, to eliminate obstacles for competition and to decrease risks of participators of investment and housing relations, the government should activate the activity concerned with creation of the appropriate legislative and investment climate in housing construction markets. The effective governmental encouragement of independent constructors and construction companies conduces to their active engagement in the housing construction.

Conclusions of the research. The legislator has indicated measures of governmental support among measures of governmental encouragement. The measures of governmental support encompass support of the stable legislative and normative frameworks in order to ensure predictable conditions of development of the economic activity in the construction industry, non-involvement of executive power bodies in the choice of business forms and the economic activity of business entities, except in the cases determined by the law.

Short Abstract for an article

Abstract. The article researches matters regarding ways of encouragement of the construction activity, depending on construction projects. The author pays peculiar attention to a state-guaranteed order as a measure of the regulative influence of the government on the construction industry. The author examines a set of normative and legal acts, which determine different forms of economic and legal support of the construction activity.

Key words: construction activity, construction projects, housing construction, construction activity encouragement.