

Шарова С.В.

к.е.н., доцент, в.о.зав. кафедри «Фінанси і кредит»

Виноградчий В..

здобувач вищої освіти за освітнім ступенем «магістр»

Запорізького національного технічного університету

ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ БУДІВЕЛЬНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ ТА ШЛЯХИ ЇХ ПОДОЛАННЯ

Рух України на шляху до Європейської інтеграції потребує відповідних змін в економіці регіонів. Одним з найбільш привабливих та прибуткових секторів економіки регіону та України взагалі являє собою ринок нерухомості.

Керований розвиток регіону передбачає певні програми економічного та соціального розвитку

В умовах росту економіки інвестиції в нерухомість - справа дуже перспективна і прибуткова. Але, багато в чому, ризикова.

Ринок нерухомості - це не тільки житло, але й офіси, готелі, магазини, складські і виробничі приміщення, гаражі, спортивно-розважальні комплекси, інші об'єкти нежитлого фонду. Звичайно всі ці об'єкти, призначені для виробництва, торгівлі, сфери послуг і багато чого іншого, іменують єдиним терміном «комерційна нерухомість». Припускаючи тим самим, що основне призначення її - одержання прибутку.[1]

Положення в секторі комерційної нерухомості сильно залежать від «клімату» у державі і суспільстві, від змін законодавства і політики. Прибуток залежить від такої величезної кількості різних факторів, одне перерахування яких займе не одну сторінку. Починаючи від місця розташування і призначення конкретного об'єкта, до порядності і заповзятливості майбутніх орендарів. Переустаткування підвалу в інтернет - кафе - це одна історія...А переустаткування колишнього хлібного магазину в бутик – це вже зовсім інша історія. Висновки, що напрашуються при розгляді

кожної з них, зовсім не обов'язкові для інших історій. Іншими словами, вкладення засобів у комерційну нерухомість припускає наявність відповідних знань, а також ретельно пророблених планів по її ефективному використанню. Але адже і цього (у багатьох випадках) недостатньо буде. Якщо об'єкт престижний (наприклад, готель високого чи класу бізнес-центр), то потрібні величезні засоби. Для їхньої мобілізації необхідні фахівці, відповідна інфраструктура, організація. А, головне, - чіткі «правила гри», впевненість інвесторів, що і через багато років ці правила не зміняться в гіршу сторону. Усі ці питання є не тільки складними, але і делікатними. Наприклад, різке скорочення виробництв у центрі Києва і використання територій, що звільнилися, для офісних центрів і готелів, далеко не у всіх киян викликає захват. І переклад квартир, розташованих на першому поверсі, у нежилий фонд теж не усі схвалюють. Але обговорювати й осмислювати подібні проблеми потрібно, оскільки без цього важко змінити стереотипи багатьох киян; важко залучати вагомі інвестиції в комерційну нерухомість.[2]

Одночасно доходи девелоперів в Україні значно вище, ніж у багатьох інших європейських країнах» Іноземні доповідачі не заперечували подібні заяви. Хоча і відзначали багато труднощів для припливу інвестицій з-за кордону. Але, навіть не дивлячись на цих труднощів, іноземні інвестори приходять у Київ з дуже солідними грошима і великими планами. Причому спрямовуються вони насамперед у сектор комерційної нерухомості; вважаючи його більш надійним місцем для розміщення капіталів.

Основні причини такої орієнтації, на наш погляд, що впливають: - попит в Україні (і особливо в Києві) на сучасну торгову нерухомість істотно перевищує пропозицію; - могутнім іноземним корпораціям, що створили торгові центри і мережі по усьому світі, набагато простіше і легше створювати в нас супермаркети, чим вітчизняним бізнесменам; - наскільки нам відомо, створення мережі супермаркетів у регіонах, де конкурентів не так і багато, а економіка і купівельна спроможність населення ростуть, відповідає стратегічним планам цілого ряду корпорацій; - вигода від

подібних вкладень. Найбільше наочно цю вигоду можна відчутти, порівнюючи ефективність фінансових вкладень у різних країнах. Тому торгова експансія іноземних фірм в Україні дуже помітна.

Таблиця 1

Порівняльна таблиця строків окупності проектів комерційної нерухомості

Вид нерухомості	Строк окупності в Україні	Строк окупності в Європі
Торгівельна	3-5 років	10-15 років
Офісна	5-8 років	12-15 років
Готельна	7-12 років	14-16 років
Складська	8-15 років	15-17 років

Але, з іншого боку, якщо світові корпорації прагнуть будувати в Києві супермаркети, то значить вірять у постійне зростання доходів наших громадян, тому громадянам України настав час вкладати засоби в подібну нерухомість. І це стосується не тільки супермаркетів, але і готелів, офісних центрів. Затребуваність є скрізь. І вільні капітали, що бажають прийти сюди, схоже, є дуже істотні. А в містах-супутниках Києва, напевно, знайдуться місця для створення оптово-дистриб'юційних центрів, орієнтованих не тільки на Київ і Україну, але і на інші країни. Уже, якщо ми вкладаємо мільярди в розвиток транспортних магістралей і в Бориспільський аеропорт, якщо ми перетворюємо Київ у міжнародний транспортний вузол, то настав час вводити у свій лексикон і свідомість такі терміни, як «логістична нерухомість» (тобто, оптово-дистриб'юційні центри, що перерозподіляють потоки товарів). Як свідчить світова практика, такі центри дають не тільки істотний прямий прибуток, але і змінюють у кращу сторону інфраструктуру цілих регіонів, створюють додаткові робочі місця. Та й податки від них надходять дуже солідні.

Висновки, що відносяться до комерційної нерухомості, досить неоднозначні (утім, як і сама законодавча база). Основна проблема носить принциповий характер: неврегульованість земельних питань. Вкласти гроші в об'єкт, що коштує на “чужій” чи на “не відомо чий” землі, справа в багатьох випадках, м'яко говорячи, - сумнівна. Але це лише один аспект проблеми. Відсутність прав на землю дуже утрудняє одержання кредитів. І це притому, що мало в кого вистачає власних грошей для створення рентабельного об'єкта комерційної нерухомості. Тому без кредитів нові об'єкти комерційної нерухомості або просто не створюються, або створюються по типу поліетилено-фанерних закусокних в узбіччя дороги. У світі ж типовий сценарій будівлі будь-якого об'єкта нерухомості на “своїй землі” приблизно наступний. Під заставу землі банк видає кредит на котлован і фундамент. Після закінчення першого етапу, банк під заставу землі з фундаментом видає більш солідний кредит (наприклад, на будівлю перших двох поверхів). Потім під заставу всього цього видає ще більший кредит...І так до того моменту, коли об'єкт не буде цілком побудований, обладнаний і не почне приносити прибуток. Тобто, маючи в приватній власності землю, можна за допомогою банківських кредитів побудувати й обладнати дуже дорогий об'єкт. При цьому і банк мало чим ризикує. Оскільки в будь-який момент часу вартість застави порівнянна з величиною кредиту. [1]

Правова неврегульованість багатьох земельних відносин далеко не єдина проблема. Є ще, на жаль, величезна маса інших проблем і перешкод, що істотно утрудняють участь інвесторів (як вітчизняних, так і іноземних) у будівництві й експлуатації дорогих об'єктів комерційної нерухомості.

Розглянемо проблеми будівництва нерухомості в Україні. Кожен забудовник на початковому етапі будівництва вирішує одне з найголовніших питань: з чого починати будівництво будинку, а саме головне – це якийсь необхідний пакет документів для початку будівництва. Як правило, будь-які

будівельні роботи слід починати зі збору дозвільної документації і узгодження її з місцевими органами виконавчої влади.

Слід підкреслити, що в різних галузях, а в деяких випадках і в районах дозволи і погодження істотно відрізняються, оскільки представники місцевої виконавчої влади можуть вводити додаткові документи. Кількість документів, необхідний для будівлі будинку, налічує близько двадцяти. Кожен етап оформлення необхідних документів забирає досить багато часу, отже, починати цей процес слід завчасно.

Чинне законодавство країни (Порядок отримання дозволу на будівництво. Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт. Постанова Кабінету Міністрів України №466 від 13.04.2011 року; Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів. Постанова Кабінету Міністрів України №461 від 13.04.2011 року.) для отримання дозволу на будівництво зобов'язує забудовника володіти наступним пакетом документів:

- оригіналом акта на право власності земельної ділянки та копію цього документа;
- копією паспорта та ідентифікаційного коду;
- проектом майбутнього будинку.

У більшості випадків проект будинку надається типовий, оскільки він коштує досить недорого (близько 800 доларів) і потрібен переважно для того, щоб отримати дозвіл на будівництво, проект може бути також індивідуальним. Вартість індивідуального проекту становить орієнтовно 12 доларів за квадратний метр. Подібні проекти замовляються в компаніях, що спеціалізуються на даному виді діяльності і володіють відповідною ліцензією. Після закінчення даного етапу забудовник отримує дозвіл на будівництво.

На наступному етапі необхідно отримати будівельний паспорт, в якому відображені вимоги, що пред'являються до індивідуальної забудови. Крім проекту будинку, в цьому паспорті визначено розміщення різних допоміжних

і господарських будівель. У графічному розділі паспорта містяться відомості про озеленення та основних елементах благоустрою прибудинкової території.

Щоб отримати будівельний паспорт буде потрібно той же перелік документів, що і при оформленні дозволу на будівництво, єдине, до цього пакету необхідно додати викопіювання геодезичної зйомки в масштабі 1: 500 з визначенням меж проектування і нанесенням інженерних комунікацій.

Наступний, необхідний при забудові документ – архітектурно-планувальне завдання, яке можна отримати при зверненні до архітектурні та містобудівні органи з відповідною заявою. Розглядаються подібні заяви протягом 30 днів. Документ містить певний комплекс вимог і умов забудови. В рамках супроводу процесу будівництва, часто виникає бажання «почати пошвидше», що має на увазі під собою початок будівельних робіт до отримання відповідних дозволів на будівництво. Цілком зрозуміло, що в рамках реальної дійсності так чи інакше всі, хто налаштований дійсно починають будувати «швидше». Однак перш, ніж прийняти таке рішення, необхідно проаналізувати його наслідки, щоб мінімізувати ризики.

Процеси проектування, будівництва і юридичного оформлення готового об'єкта досить складні. порушниками будівельного законодавства можуть бути всі учасники будівництва: замовник, проєктанти, будівельники, посадові особи, які беруть участь в будівельному процесі, погоджуючи документацію і видаючи дозволи. Для кожного з них закон передбачає свою міру відповідальності. Часто за одне й те саме правопорушення відповідають як замовник, так і проєктувальник і / або будівельник, але міра їх відповідальності - різна.

Житловий будинок вважається самовільним будівництвом (п. 1 ст. 376 ГКУ), якщо він будується:

- на земельній ділянці, яка не була виділена для цієї мети;
- без належного дозволу;
- без належним чином затвердженого проєкту;
- з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Забудовникові досить порушити хоч би одно з вказаних положень, щоб його будівництво вважалось самовільним. Адміністративна відповідальність громадян за самовільне будівництво встановлена ст. 97 Кодексу України про адміністративні правопорушення у вигляді штрафу у розмірі 5-10 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. Самовільним вважається будівництво, яке проводиться з істотним порушенням будівельних норм і правил.

За даними Київської міської держадміністрації, в столиці близько 70 житлових комплексів будуються абсолютно незаконно. Експерти і забудовники впевнені, що таких об'єктів ще більше. «Сосновий бір», «Східна брама», «Перлина Троєщини», «Мозаїка» – це далеко не всі новобудови, які в 2015 році виявилися предметом розглядів з боку контролюючих та правоохоронних органів.

Ситуація в регіонах не набагато краще. Наприклад, за даними Союзу інвесторів України, який публікує статистику про забудовників та їхніх проектах, в інших великих містах налічується не менше півсотні проблемних об'єктів. В середньому по країні на 15-20% всіх будівництв не вистачає необхідних дозволів або є інші серйозні порушення технології і норм будівництва. Причому «проблеми» висоток, як не дивно, часто пов'язана не з фінансовими труднощами забудовника, а з відсутністю необхідних дозвільних документів і, як наслідок, неправомірністю будівництва в принципі.

На будівельному ринку склалася парадоксальна ситуація. З одного боку, його бюрократизація залишається однією з найбільш високих серед усіх галузей української економіки. Досить згадати горезвісний рейтинг Doing Business, де по індикатору отримання дозволів на будівництво Україна знаходиться на 140-му місці. Гірше справи йдуть тільки в Тринідад-і-Тобаго, Уругвай, Узбекистан, Свазіленді, Лесото. Але з іншого боку, процеси дерегуляції, запущені ще в 2014 році, багато в чому також зіграли на руку недобросовісним забудовникам. Наприклад, в минулому році набув чинності

закон №222-19, який скасував необхідність отримання ліцензій на будівництво, крім об'єктів 4-го і 5-го рівнів складності: гуртожитків, висотних будівель та житлових масивів.

Часто не дотримуються нормативи в процесі будівництва, причому, з потурання Державної інспекції архітектурно-будівельного контролю та інших перевіряючих структур. Наприклад, відстань між будинками не повинно бути менше 50 метрів.

Ще одне поширене порушення – відсутність у забудовника права на земельну ділянку. В Києві велика частина землі знаходиться у власності міста, і забудовники можуть розраховувати тільки на оренду, термін якої визначається індивідуально. В передмісті у забудовника може бути і право власності. Але якщо немає ні того, ні іншого, а будівництво ведеться, це і є самозахоплення. У подібній ситуації опинився житловий комплекс «Поділ Престиж», якого забудовник самовільно змінив кількість поверхів з планованих 6 до 13. Крім того, на адресу компанії звучало чимало звинувачень, що будівництво порушує генплан міста. Доля конфліктних забудов дуже велика. Найчастіше будівництво блокується рішенням суду, яке підкріплюється арештом та конфіскацією техніки. Однак ні поверненням грошей інвесторам, ні тим більше, передачею об'єкта іншій компанії для його добудови (такі випадки дуже рідкісні) ситуація не закінчується.

Місцева влада, на жаль, також займають пасивну позицію. У КМДА не раз заявляли, що зобов'язання щодо добудови будинків на себе брати не будуть. А інвестори, які спокусилися барвистою рекламою, винні самі. Вже розпочато демонтаж таких об'єктів комерційної нерухомості як РК «Маргарита» на Борщагівці. Навіть, якщо допустити, що незаконні об'єкти будуть знесені, змусити забудовника виплатити компенсацію практично неможливо. Хоча б тому, що грошей у нього на це просто немає: техніка в оренду, статутний фонд – кілька десятків тисяч гривень, і компанія, як правило, оголошує себе банкрутом. Та й знесення новобудов, в яких зведено п'ять і більше поверхів, дуже складне завдання.

Учасники будівельного ринку погоджуються з тим, що потрібно боротися не з наслідками, а з причинами. Починати треба з подальшого спрощення дозвільних процедур, але зберігши при цьому контроль над будівельними процесами і посилив вимоги до фінансового стану забудовників.

Наступною проблемою, що не дає розвиватися будівельному ринку в Україні є, так званий, пайовий внесок. При будівництві житлових об'єктів його розмір становить 4%, комерційних – 10%. Якщо по житлу вкладені інвестиції повертаються швидше, то для комерційної та промислової нерухомості строки набагато вище. Скасування пайової участі зменшить навантаження на будівельну галузь і знизить вартість житла для покупців на 5-10%.

Виникає інша проблема: кошти, які місцеві бюджети отримують у вигляді пайової участі, неможливо проконтролювати. А пайовий внесок українського забудовнику потрібно оплатити повністю до введення об'єкту, інакше житловому будинку не присвоять поштову адресу, а інвестори не отримають свої квартири.

Для скасування цих вимог у парламенті ще в грудні 2015 року був зареєстрований законопроект №3610 про внесення змін у закон «Про регулювання містобудівної діяльності». Пропонується повністю виключити ст. 40 про пайову участь, а також істотно змінити ст. 30, згідно з якою забудовникам доводиться будувати інженерні мережі та об'єкти інженерної інфраструктури поза межами земельної ділянки, після чого всі ці об'єкти безоплатно переходять у власність приватних газових і енергомонополій.

В принципі, розуміння того, що будівельний ринок потребує реформ, є і в уряді. Але поки що, крім точкових змін до дозвільних процесів, а також спрощення процедур реєстрації нерухомості, радикальних кроків не було. А це означає, що кількість незаконних і «сумнівних» будівництв якщо і не буде збільшуватися, то в найближчому майбутньому явно не скоротиться.

На сьогоднішній день існує кілька способів легалізації вже зведеного самобуду і введення його в експлуатацію. Самовільне будівництво (згідно статті 376 Цивільного кодексу України) – це житловий будинок. будівля, споруда, інше нерухоме майно що збудоване або будується:

1. На земельній ділянці, не відведеній для цієї мети.
2. Без відповідних документів, які дають право виконувати будівельні роботи або належним чином затвердженого проекту

3. З істотними порушеннями будівельних норм і правил.
Право власності на нерухоме майно виникає з моменту його державної реєстрації (ст. 331 ЦКУ).

ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ

1. Економіка нерухомості: Підручник//А.М. Ас аул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. –К: Лібра, 2004.- 304С.
2. Формування ринку землі в Україні // В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін.. за ред.. А.С. Даниленко, Ю.Д. Білина. – К: Урожай, 2002.-С.95.
3. Секюритизація у сфері програм фінансування будівництва \ \ Фінансовий ринок України. 2006. - №8 (22). - С.26
4. «Інвестиційні фонди на ринку комерційної нерухомості», Фінансовий ринок України - №3 (17), 2005. - С. 28.
5. Статистичний щорічник України на 2003 рік / За ред. – К.: Державний комітет статистики України, 2004. – 568 с.
6. Статистичний щорічник: Запорізька область в 2003 році. – Запоріжжя: Запорізьке обласне управління статистики, 2004. – 231 с.
7. Статистичний щорічник: Запорізька область в 2005 році / За ред. Головешка В.П. – Запоріжжя: Головне управління статистики в Запорізькій області, 2006. – 508 с.
8. Указ Президента України “Про заходи щодо поліпшення інвестиційного клімату в Україні” № 512/2007 від 12.07.2007 р. //

Урядовий кур'єр. – 2007. - № 136. – С. 57-58.

9. Постанова Кабінету Міністрів України №466 від 13.04.2011 року;
Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.
10. Постанова Кабінету Міністрів України №461 від 13.04.2011 року.)
11. Законопроект №3610 про внесення змін у закон «Про регулювання містобудівної діяльності».
12. Самовільне будівництво (стаття 376 Цивільного кодексу України)