

УДК 332.72

**МОЖЛИВОСТІ ТА МЕХАНІЗМИ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ВТОРИННОЇ
НЕРУХОМОСТІ НА ДЕРЖАВНОМУ РІВНІ***Щеглова О.Ю.*

На основі існуючих теоретичних підходів, чинного законодавства і юридичної практики досліджен інститут вторинної нерухомості, визначені тенденції розвитку і шляху вдосконалення українського законодавства та державного регулювання вторинної нерухомості.

Ключові слова: ринок нерухомості, вторинна нерухомість, державне регулювання.

Ринкове трансформування у зв'язку з цим передбачає заміну планово-директивних зв'язків на ринкові, подолання державного монополізму і формування конкурентного середовища з вільним ціноутворенням [1]. Однак, складні і суперечливі процеси трансформації вітчизняної економіки потребують, поряд із ринковою кон'юнктурою і здоровою конкуренцією, активного державного втручання, чітко діючої системи соціально-економічного управління. Втручання державних інститутів у ринкові процеси здійснюється на макрорівні методами правового регулювання й контролю діяльності банківсько-фінансової системи, грошового й кредитного обігу, структурних зрушень в економіці під впливом науково-технічного прогресу, розробки й виконання тих чи інших загальнодержавних програм. Держава створює також сприятливі економічні умови й надійну правову базу для розвитку підприємництва й ринкових відносин.

Сьогодні в Україні тільки починає формуватися особливий напрям економічного вивчення процесів, що протікають на ринку нерухомості. Поки що не існує спеціальних наукових досліджень закономірностей виникнення і функціонування останнього. Серед українських економістів, у працях яких тією чи іншою мірою порушуються питання економічної природи нерухомості й особливості її ринкового обороту, можна виділити таких фахівців, як Ю.Белінський, Н.Внукова, Є.Воробйов, В.Галасюк, В.Геєць, І.Геллер, А.Даниленко, О.Драпиковський, А.Дронь, О.Євтух, П. Єщенко, І.Іванова, В.Йолкіна, О.Каплій, О.Кашенко, О.Коваль, Н.Лебідь, І.Малий, Я.Маркус, А.Моченков, В.Назірова, О.Розенфельд, Б.Семененко, С.Сивець, Л.Симонова, А.Третяк, Я.Усенко та ін. Однак їх праці стосуються переважно функціональних аспектів і не ставлять за мету концептуально ідентифікувати нерухомість як економічну категорію, проте створюють підґрунтя для власне теоретичних розробок. Мета і завдання статті полягає у розкритті можливостей та механізмів регулювання ринку вторинної нерухомості державою.

Основою для вторинного ринку житла служить приватна власність на житло. Вона введена нормативними актами про власність та приватизації житлового фонду. З введенням передачі житла у власність громадян приватизація стала масовою. З метою формування ринку житла в країні зараз на перше місце виходить перетворення системи законодавчих і правових норм[3]. Законодавче поле, яке регулює здійснення операцій з нерухомим майном недосконале. Недосконалість та суперечливість законодавства, що регулює порядок здійснення операцій з нерухомим майном і діяльність підприємницьких структур на ринку нерухомості, призводить до процвітання шахрайства, ухилення від сплати податків, інших порушень чинного законодавства, що завдає шкоди інтересам держави і громадянам. Значне коло громадян, не маючи достатніх юридичних знань і досвіду і потребуючи відповідних послуг, мимоволі довіряються різним комерційним структурам і приватним особам, статус яких не визначений. Крім того, не бажаючи сплачувати податки, власники при укладанні угод про відчуження нерухомого майна, як правило, вказують у договорах його ціну, яка в декілька раз нижче від реальної. Отже, на основі дослідження джерел економічної, правової та спеціалізованої літератури, можна виокремити кілька напрямків впливу держави на розвиток вторинного ринку житла (рис.1). Що стосується законодавства, яке регулює питання в сфері ринку нерухомості та ринку житла, то воно почало формуватись відносно нещодавно, а отже, не є досконалим. Ринок нерухомості та діяльність суб'єктів на ньому регламентують Цивільний кодекс Украї-

ни, Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність на Україні», Національний стандарт «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», Національний стандарт «Оцінка нерухомого майна», «Норми професійної діяльності оцінювача», Законі України «Про систему оподаткування», Закону України «Про страхування» тощо. На сьогодні підлягають розробці Проект закону України «Про податок на нерухоме майно (нерухомість)», відмінне від земельної ділянки», Проект закону України «Про ріелтерську діяльність» та інші законопроекти.

Вплив держави на процес кругообігу активів на фінансовому ринку та на ринку житла, зокрема, позначається через таке джерело, як фіскальна політика. Від ступеня досконалості податкової системи великою мірою залежить ефективність заходів щодо виходу економіки із системної кризи. В Україні непродумана фіскальна політика призвела до посилення приховування національним виробником своїх доходів і перекачування грошей на зовнішні фінансові ринки.

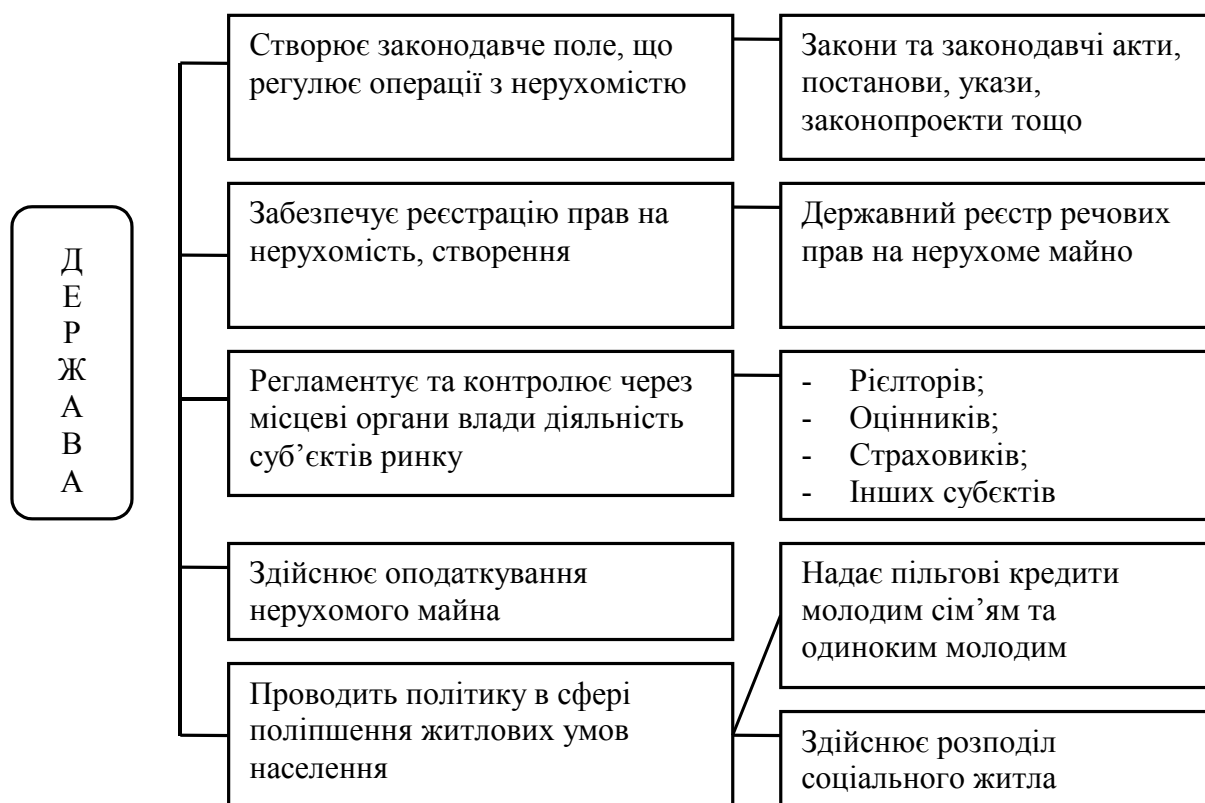


Рис.1 Основні напрямки впливу держави на розвиток вторинного ринку нерухомості

При стимулюванні розвитку інфраструктури ринку нерухомості центральні органи влади та органи місцевого самоврядування повинні керуватись наступними положеннями: податки на операції з нерухомістю поповнюють дохідну частину місцевих бюджетів; деякі фінансові установи страхують як саме нерухоме майно, так і операції з ним (тобто розвиток ринку нерухомості корелюється з розвитком страхового ринку); державні органи контролю матимуть можливість відслідковувати великі суми «тіньового» капіталу в регіонах, що активно «відмивається» на нині діючому (так званому) ринку нерухомості; під заставу нерухомого майна банки надають кредити (так звана іпотека, що широко розповсюджена в країнах з ринковою економікою); вкладення коштів у нерухоме майно є одним із фінансових інструментів, який має свою дохідність і може приваблювати (враховуючи недовіру до інших ринкових інститутів) як юридичних, так і фізичних осіб.

Податок на нерухомість в умовах ринкової економіки забезпечує вирішення кількох завдань: забезпечення місцевих органів влади достатніми доходами для виконання ними своїх функцій; регулювання цін на ринку нерухомості; попередження спекулятивного зростання цін на нерухоме майно; регулювання відносин у сфері землекористування, будівництва та інвестиційної діяльності; виконання соціальної функції при оподаткуванні нерухомості як основного компонента багатства. Об'єкти нерухомості в системі оподаткування України повинні розрізнятися як нерухомість в якості

житла, виробнича нерухомість, прибуткова нерухомість, спекулятивна нерухомість[2].

Житловий фонд - це складний інженерний комплекс, який включає жилі будинки і приміщення в інших будівлях; різноманітне теплоенергетичне обладнання; автоматичні засоби управління та експлуатації; розгалужену мережу комунікацій; протипожежне, ліфтове, санітарно-технічне та інше устаткування. Житловий фонд на території України складають жилі будинки та інші жилі приміщення. Згідно зі ст. 4 Житлового Кодексу України розрізняють такі види житлового фонду: державний; громадський; кооперативний (ЖБК); приватний, соціального призначення. Державний житловий фонд - це жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать державі. Громадський житловий фонд - це жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать кооперативним організаціям, їх об'єднанням, профспілковим та іншим громадським організаціям. Фонд житлово-будівельних кооперативів - жилі будинки, що належать житлово-будівельним кооперативам. Приватний житловий фонд - жилі будинки (частини будинків), квартири, що належать громадянам на праві приватної власності.

Житловий фонд соціального призначення - квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях усіх форм власності, що надаються громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту. До житлового фонду включаються також жилі будинки, що належать державно-колгоспним та іншим державно-кооперативним об'єднанням, підприємствам і організаціям. До житлового фонду не входять нежилі приміщення в жилих будинках, призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру.

У Конституції України зазначено: «Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою й органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону» (ст.47). У розділі III (Забезпечення громадян жилими приміщеннями. Користування жилими приміщеннями) Житлового кодексу України викладено правові норми, що закріплюють і регулюють порядок надання житла в будинках державного і громадського житлового фонду, забезпечення громадян жилими приміщеннями в будинках житлово-будівельних кооперативів і користування різними видами жилих приміщень.

Порядок надання житла громадянам України в користування з державного та громадського житлових фондів передбачено у главі 1 ЖК України. У ній закріплено право громадян на житло і на його одержання; указано вік, з якого особа має таке суб'єктивне право; порядок визнання осіб такими, що потребують соціального захисту в питаннях забезпечення житлом.

Згідно зі ст. 31 ЖК України, кожен громадянин України, який потребує поліпшення житлових умов, має право одержати в користування жиле приміщення в будинках житлового фонду (державного і громадського) у порядку, передбаченому законодавчими актами України. Жилі приміщення таким громадянам надаються переважно у вигляді окремої квартири на сім'ю. Законом установлюється вік, в якого громадянин України може здійснювати своє право на одержання житла. Дієздатність щодо реалізації такого права настає в особи з виповненням їй 18 років, а якщо особа зареєструвала шлюб чи стала до роботи в передбачених законом випадках, то й раніше. Стаття 34 ЖК України до осіб, які потребують поліпшення житлових умов, відносить осіб, які:

- 1) забезпечені житлом нижче від установленого в даній місцевості рівня;
- 2) проживають у приміщеннях, які не відповідають установленим санітарним і технічним нормам;
- 3) хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, через що не можуть проживати в комунальних квартирах чи в одній кімнаті із членами своєї сім'ї;
- 4) проживають за договором піднайму жилого приміщення в будинках державного чи громадського житлового фонду або за договором найму в жилих приміщеннях житлово-будівельних кооперативів;
- 5) упродовж довгого часу проживають за договором найму (оренди) у будинках (квартирах), що належать громадянам за правом приватної власності;
- 6) проживають в гуртожитках.

Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, беруться на облік для одержання жит-

ла в будинках державного і громадського житлового фонду. Контроль за станом обліку на підприємствах, в установах, організаціях громадян, які потребують поліпшення житлових умов, здійснюється виконавчими комітетами місцевих Рад народних депутатів і відповідними органами професійних спілок [6]. Житлом забезпечуються згідно із загальною чергою, позачергово й першочергово. Право на заселення квартири дає тільки ордер. Ордер на жиле приміщення – це письмове розпорядження на його заселення, що видається на підставі рішення виконавчого комітету органу місцевого самоврядування чи місцевої державної адміністрації. Він є єдиною підставою для заселення в надане жиле приміщення, видається лише на вільне жиле приміщення, має чітко встановлену форму. Ордер здається в житлово-експлуатаційну організацію і є підставою не тільки для заселення в житло, а й для укладення з відповідальним квартиронаймачем договору житлового найму.

Краща забезпеченість населення житлом у міських поселеннях Луганської, Донецької, Дніпропетровської, Київської і Черкаської областей, а в сільській місцевості – у Вінницькій, Київській, Черкаській, Хмельницькій, Кіровоградській, Чернігівській, Житомирській, Полтавській, Сумській і Дніпропетровській областях.

За рівнем благоустрою жилі приміщення в міських поселеннях та сільській місцевості істотно відрізняються. Сільські житла гірше забезпечені газом, центральним опаленням, водопроводом, каналізацією, гарячим водопостачанням, ваннами. Найкращий рівень благоустрою житлового фонду мають нові міста і санаторно-курортні центри. На місцях розподіл соціального житла контролюють управління комунальної власності та спеціально створені наглядові ради. У Дніпропетровську розподіл соціального житла контролюватиме спеціальна наглядова рада, до складу якої увійшли депутати і представники профільних управлінь міськради, а також лідери громадських організацій, які піклуються про соціально незахищених городян. Дніпропетровська міська рада затвердила загальноміську програму «Соціальне житло» на 2007-2010 роки. Про це УНІАН повідомили в пресслужбі міськради. На першому етапі реалізації (перше півріччя 2007 року) програма передбачає розробку першочергових нормативно-правових актів у сфері соціального житла, а також реформування системи управління будівництвом і розподілом соціального житла в Дніпропетровську. На другому етапі місцева влада планує здійснити комплексну модернізацію об'єктів нерухомості під соціальне житло, створити фонд соціального призначення. Кінцева мета загальноміської програми – забезпечити населення обласного центру соціальним житлом безкоштовно або за доступну плату за рахунок банківських кредитів [1]. Джерелами фінансування програми визначені кошти державного й місцевих бюджетів, підприємств ЖКГ, гранти та кредити міжнародних організацій, іноземні інвестиції [3].

Певну кількість квартир для соціальних потреб мають виділяти комерційні забудовники, проте вони під різними приводами намагаються цього уникнути. Саме це питання відтепер контролюватиме наглядова рада. Другий напрям її роботи – створення центру матері і дитини. У ній житимуть жінки, яким нікуди йти з пологового будинку. Житлові проблеми змушують жінок відмовлятися від дитини. Відтепер їм надаватимуть кімнати в центрі матері і дитини. Там вони матимуть право жити два роки, впродовж яких соціальні працівники допоможуть жінці отримати професію, знайти роботу і постійне житло [4]. Крім того, держава може сприяти розв'язанню житлового питання, надаючи пільгові кредити різним категоріям населення з метою покращення їх житлових умов. Так, в Україні створено Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, який є державною спеціалізованою фінансовою установою, підпорядкованою Кабінету Міністрів України, що діє з метою сприяння проведенню державної житлової політики. У своїй діяльності Фонд керується Конституцією, законами України, актами Президента України та Кабінету Міністрів України, а також Положенням «Про Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» затвердженим постановою Кабінету Міністрів України.

Порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотніми молодими громадянам на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла урегульований Положенням «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотніми молодими громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла» (Положення 584), затвердженим постановою Кабінету Міністрів України. Відповідно до пункту цього документу право на отримання

кредиту мають молоді сім'ї та самотні молоді громадяни, які згідно з законодавством визнані такими, що потребують поліпшення житлових умов

Також Положенням 584 передбачено пільгові умови кредитування молодих сімей та самотніх молодих громадян, а саме: п. 30 Положення 584 передбачено, що позичальник, який не має дітей, сплачує кредит з відсотковою ставкою у розмірі три відсотки річних суми зобов'язань за кредитом; позичальник, який має одну дитину, звільняється від сплати відсотків за користування кредитом; позичальникові, який має двох дітей, за рахунок бюджетних коштів погашається 25 відсотків суми зобов'язань за кредитом; позичальникові, який має трьох і більше дітей, - 50 відсотків суми зобов'язань за кредитом [5].

ВИСНОВКИ

Слід зазначити, що для поліпшення рівня забезпеченості населення житлом необхідно не лише збільшити масштаби житлового будівництва, але і більше уваги приділяти комплексній забудові населених пунктів, інженерному устаткуванню, розширенню вулиць, будівництву доріг з твердим покриттям, каналізаційних водопровідних ліній, санітарній очистці, освітленню вулиць, збільшенню кількості підземних переходів, будівництву об'їзних доріг тощо. Подальше підвищення ефективності житлового будівництва обумовлює необхідність значного покращання якості будинків у відповідності з запитами різних верств населення і соціальних груп. Вирішенню цього питання має сприяти широкий розвиток житлово-будівельних кооперативів та індивідуального будівництва на кредитній основі так, як це робиться в більшості країн Заходу. Разом з тим необхідна соціальна норма гарантованого надання житла кожній людині, кожній родині за рахунок державних коштів.

Таким чином, можна дійти висновку про те, що вторинний ринок нерухомості в Україні є складною системою економічних процесів в сфері здійснення операцій з нерухомим майном, що було побудовано раніше, та відрізняється складністю взаємозв'язків між суб'єктами господарювання, що є його діючими особами. Регулювати такий ринок не є простою задачею, особливо, зважаючи на той загальновизнаний факт, що занадто великий тиск з боку держави може не тільки на покращити ситуацію на вторинному ринку нерухомості, а навпаки – призвести до його руйнування, тож механізми та інструменти державного впливу на даний сектор економіки слід обирати дуже обережно.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бурханова Н.М. Экономика недвижимости / Н.М. Бурханова. – М.: Эксмо, - 2008. – 132с.
2. Ковалев М.М. Оценка собственности и рынок недвижимости / М. М. Ковалев. –М.: МГУ, 2003. - 177 с.
3. Ходаківська В.П. Ринок фінансових послуг: навч. посіб. / В.П. Ходаківська. – Ірпінь: Академія ДПС України, 2001. – 501с.
4. Чухно А.А. Основи економічної теорії: підручник / А. А. Чухно – К.: Вища школа, 2001. — 606с.
5. Грищенко О.А. Ринок нерухомості: закономірності становлення та функціонування: автореф.-дис. на здобуття вченого ступеня к.е.н: спец. 08.00.05 // О.А. Грищенко. – К., 2003.-21с.
6. Мухін А.А. Ринок нерухомості України: економічні та регіональні аспекти: автореф. дис. на здобуття вченого ступеня к.е.н: спец. 08.00.05 / А.А. Мухін. – К., 2005. – 14с.
7. Наглядова рада за розподілом соціального житла в Дніпропетровську: [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://ua.glavred.info>.
8. Розподіл соціального житла: [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://www.bau.ua>.