

## Правове регулювання фінансування будівництва житла

*Торкатюк В.І., Васильєв Д.І., Марюхін О.В., Кулік В.Т., Хохотва О.О.,  
Харківська національна академія міського господарства*

Незважаючи на те, що за останні роки активізувалися спроби правового врегулювання житлового забезпечення, на практиці розв'язання проблеми є досить невизначеним. Ухвалені останніми роками законодавчі та нормативні акти створюють лише фрагментарну правову базу розвитку житлового будівництва та врегульовують окремі аспекти цієї проблеми. Їх норми та положення не відповідають сучасним вимогам, що стримує подальший розвиток житлового будівництва, зокрема Фондів фінансування будівництва житла. Саме тому, законодавча база з регулювання процесу створення та розвитку Фондів фінансування будівництва житла в Україні, заслуговує окремої уваги.

Зауважимо, що сфера правового регулювання питання, яке стосується вдосконалення умов та порядку формування фінансово-майнових взаємовідносин між Довірителем, Управителем і Забудовником базується на низці законодавчих документів, проте, базовим залишається Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», який встановлює загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами.

У зв'язку із недосконалістю окремих норм Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» на сьогоднішній час набуло масовості порушення мети створення цього фонду. А саме, значна кількість Довірителів ФФБ вкладають кошти у фонд не задля отримання у власність житла, а для спекуляції з метою збагачення на підставі дострокового припинення договору управління майном.

Як засвідчує практика, після внесення Довірителем коштів до ФФБ, закріплення за ним об'єкта інвестування та підвищення поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування в процесі будівництва, останній навмисно виходить із ФФБ і тим самим отримує додатковий заробіток на величину збільшення кошторисної вартості об'єкта будівництва згідно умов ФФБ. Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»:

– неналежно врегульовано взаємовідносини Довірителя, Управителя й Забудовника у випадку припинення управління майном Довірителя та договору про участь у ФФБ;

– залишено поза увагою механізм продажу об'єктів інвестування, які не увійшли до остаточно підтвердженого обсягу замовлення на будівництво, а тому цей механізм потребує відповідного нормативно-правового закріплення;

– неврегульованим є питання щодо порядку передачі Фонду фінансування будівництва житла в управління іншій фінансовій установі у зв'язку з порушенням Управителем законодавства про фінансові послуги ФФБ.

Тому, можна стверджувати, що система фінансування будівництва житла в Україні потребує значного удосконалення та створення нового покоління взаємозв'язаних та узгоджених між собою законодавчих актів, які б сприяли формуванню конкретних критеріїв і визначенню процедур між учасниками ринку житла.