

О.Д.РЯБЧЕНКО, канд. екон. наук

Національний технічний університет "Харківський політехнічний інститут"

О.А.МАЛІШ

Сумський державний педагогічний університет

ПЕРСПЕКТИВИ ПОТЕКИ В ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВІ

Висвітлюються перспективи іпотечного кредитування житла.

Незважаючи на те, що в колишньому Союзі житлова проблема була однією з найгостріших, житла тоді будувалось багато в порівнянні з теперішнім часом в Україні. На будівництво житла витрачались величезні бюджетні кошти і все-таки проблема житла була відчутною, а якість житла низькою. СРСР поступався багатом розвинутим країнам у забезпеченні середньостатистичного громадянина житловою площею. Вона була в три-чотири рази меншою, ніж у країнах Європи, в Америці, Японії, хоч там такі великі кошти на будівництво в цій сфері не виділялися.

За минуле десятиліття в Україні сталися кардинальні зміни в житловому секторі, пов'язані з переходом країни на ринкові умови господарювання. Держава позбулася статусу основного гравця на ринку житла. Відхід її з цього ринку, на жаль, не компенсувався своєчасним створенням нових механізмів залучення коштів у житлове будівництво, які успішно діють в країнах Західної Європи та Америки. Йдеться, перш за все, про іпотечне кредитування будівництва житла, тобто про систему, що дозволяє кожному громадянину з середніми доходами отримати в банку або іншому фінансово-кредитному закладі кредит, купити за нього квартиру, використовуючи при цьому цю квартиру як заставу. За такої системи громадянин, отримуючи стабільні доходи впродовж 10-30 років, розраховується з боргами і стає повноправним власником купленої в кредит квартири.

На жаль, така схема будівництва житла в Україні діє тільки в акціонерному комерційному банку "Аркада". Внаслідок відходу держави з ринку житла в житловій сфері України виникла глибока криза. Її прояви мають багато причин. У країні різко зменшились темпи житлового будівництва і обсяги його введення в дію. Наприклад, в 1987 р. було збудовано 21,3 млн. м² житла, а в 1991 р. — вже 14,5 млн. м². Але в 2000 р. в Україні було збудовано всього 5,6 млн. м² житла. При цьому слід мати на увазі, що 1,0 млн. м² житла припадає на столицю. За 1991-2000 рр. загальні обсяги капіталовкладень у житлове будівництво зменшились в 4,5 рази. Фінансування ж будівництва житла за рахунок державного бюджету в цей період зменшилось у 60 разів. Різко знизилась

лись темпи вирішення житлової проблеми. Якщо в 1990 р. квартири отримали 235,0 тис. сімей, то в 2000р. – лише 32,0 тис. сімей. Це означає, що коли в 1990 р. квартиру отримала кожна 12-та сім'я, що стояла в черзі, то в 2000р. – тільки кожна 55-та. З урахуванням нинішніх темпів буде потрібно 50-60 років для того, щоб люди, які стоять у черзі, одержали квартиру. Багато з них втратили надію, що хоч колись отримають житло від держави. Сьогодні в черзі на житло знаходиться майже 1,8 млн. сімей [1, с. 39].

До негативних явищ, що виникли в житловому секторі, слід віднести значне зниження долі капіталовкладень на житлове будівництво в структурі валового внутрішнього продукту України. Якщо в 1993 р. капіталовкладення в житлове будівництво тут склали 5,5% ВВП, то в 2000р. – тільки 2,0%. Падіння частки капіталовкладень у житлове будівництво в структурі ВВП негативно позначилося на стані економіки України. Відомо, що житлове будівництво безпосередньо впливає на стан багатьох галузей економіки, які працюють на внутрішній ринок країни. Одна гривня, вкладена в житлове будівництво, дає приріст ВВП на 3,0 грн., не кажучи вже про те, як впливає житлове будівництво на обсяги промислового виробництва, сферу зайнятості населення, на вирішення інших важливих соціальних проблем [2, с. 7].

Що стосується самого будівельного комплексу країни, то в результаті зниження обсягів будівництва він майже повністю паралізований. Його потужності використовуються на 15-20% і це при тому, що в Україні є понад 10000 різних будівельних організацій. Спостерігається депрофесіоналізація будівельників, пов'язана з відсутністю замовлень і джерел фінансування.

Несвоєчасне створення нових фінансово-кредитних механізмів у житловому будівництві негативно позначилося на стані житлово-комунального господарства країни, оскільки відомо, що житлове будівництво є важливим фактором стимулювання розвитку цього господарства.

Перед Україною постала ще одна велика проблема, тісно пов'язана з можливостями мобілізації ресурсів у житлову сферу. Йдеться про модернізацію, реконструкцію так званих "хрущовок", котрі були збудовані в 50-х – на початку 60-х років. Термін їх експлуатації фактично завершився. Більшість з них сьогодні знаходиться в аварійному або напіваварійному стані.

Житлова проблема в Україні має ще й інші аспекти. Дуже складним буде вирішення питань отримання житла молодими сім'ями, які не мають необхідних доходів, звільненими в запас військовими і деякими іншими соціальними категоріями населення. Зусилля, здійсню-

вані урядом у цій сфері з використанням засобів державного бюджету, не можуть вирішити дану проблему [3, с.12].

Особливо контрастним є стан забезпечення житлом в Україні на фоні стандартів розвинутих країн у цій сфері. Там нормальною практикою є те, що людина має можливість 7-8 разів за своє життя змінювати житло, поліпшивши при цьому свій стан у суспільстві. Є країни, де люди змінюють житло кожні п'ять років. При цьому зазначимо, що йдеться не про товстосумів, а про так званий середній клас, який складає до 80% всього населення, що проживає в розвинутих країнах [4, с.11].

В Україні ж фактично продовжують діяти прийняті ще в радянські часи стандарти забезпечення житлом. Діє радянський житловий кодекс. Багато людей взагалі не мають житла. 3,5 млн. сімей і одиноких людей проживають у комунальних квартирах, гуртожитках або орендують житло у приватних осіб. Більше, ніж 7,0 млн. людей проживають в аварійних будинках або в будинках, які швидко стануть аварійними. Понад 7,0 млн. людей забезпечені житлом у розмірах менше 7 м² на людину.

На жаль, в Україні своєчасно не створена необхідна правова база, не опрацьовані організаційні й економічні аспекти запровадження іпотеки. І тепер немає закону про іпотеку, хоч подібні законопроекти прийняті практично у всіх сусідніх з Україною державах, у тому числі в Росії [5, с.7].

Ще не розроблені фінансові механізми державного впливу на розвиток іпотечного кредитування, які б, з одного боку, включали в себе державне субсидування громадян, які отримують іпотечні кредити, і таким чином значно б підвищували купівельну спроможність наших співвітчизників. З другого боку, відсутній механізм податкових пільг як для тих, хто отримує іпотечні кредити, так і для тих, хто їх видає. Високими залишаються кредитні ризики – одна з головних причин дорожнеча кредитів, що видаються на житлове будівництво. Не створено також механізми використання засобів пенсійної системи і сфери страхування з метою фінансування житлового будівництва. Пенсійна реформа в Україні невинувато затягнулася, практично не відпрацьовані її фінансово-економічні механізми, тісно зв'язані з іпотечним кредитуванням. Відсутній ринок іпотечних цінних паперів, який, з одного боку, є важливим інструментом рефінансування іпотечних житлових кредитів, а з другого – стабілізатором фондового ринку. Іпотечні цінні папери можуть стати надійним інструментом значного збільшення легальних заощаджень населення, адже не секрет, що у громадян України, за різними оцінками, як інструменти заощаджень знаходяться

від 10,0 до 20,0 млрд. доларів, 7,0 млн. українців працюють за кордоном. Навіть при середньому їх заробітку в 500 доларів на місяць річний фонд заробітної плати цих людей становить 42,0 млрд. доларів. Іпотека могла б стати важливим інструментом репатріації хоча б частини цих доходів в Україну. При цьому, можливо, фінансовий потік таких засобів був би значно більшим за обсягом, ніж потік закордонних інвестицій в економіку України. Адже за весь період існування держави обсяг закордонних інвестицій в її економіку не перевищує декількох мільярдів доларів. Навпаки, спостерігається тенденція перевищення суми витоку капіталу з України над сумами закордонних інвестицій в нашу країну [6, с.134].

Держава не змогла створити надійну систему реєстрації права власності і угод з нею, а також систему реєстрації іпотек та іпотечних кредитів. Як наслідок цього, діяльність у сфері житлового ринку пов'язана з багатьма ризиками. Сьогодні Україні конче потрібний єдиний державний реєстр прав власності, в першу чергу на житло. За створенням такого реєстру Україна значно відстає практично від усіх сусідніх країн.

Необхідна розробка нової ідеології житлової політики держави в сучасних умовах. Її сутність полягає в тому, що держава безпосередньо забезпечує на умовах найму соціальним житлом тільки пільгові категорії населення. У той же час вона має стати активним суб'єктом ринку житла, створити систему інститутів та інструментів, що стимулюють розвиток іпотечного житлового ринку, забезпечують його стабільне та малоризиковане функціонування. Організація такого ринку разом з пенсійною реформою є важливими складовими сучасного розвитку економіки України.

Швидкий розвиток іпотечного житлового кредитування міг би покласти край омертвінню коштів на вторинному ринку житла. Адже відомо, що нині значна частина квартир скуплена з метою збереження заощаджень і не використовується.

Важливим елементом нової державної житлової політики повинно бути сприяння громадянам у будівництві добротного й просторого житла, в тому числі котеджного типу, розрахованого на декілька поколінь, як це має місце у розвинутих країнах.

Іпотечне кредитування сприятиме вирішенню інших завдань, що постали перед нашою країною. У сьогоднішніх умовах важливим є запровадження закордонного досвіду іпотечного кредитування, а також розширення масштабів застосування вже опрацьованих в Україні фінансово-кредитних механізмів житлового будівництва.

Стосовно закордонного досвіду, то в Україні доцільно використувати як американську схему іпотечного кредитування, що дозволяє створювати дворівневий іпотечний житловий ринок, так і традиційну європейську схему іпотечного кредитування, котра дає змогу кожній людині із середніми доходами отримати в банку або іншому фінансово-кредитному закладі кредит, купити за нього квартиру, використувуючи при цьому цю квартиру як заставу. Слід також йти шляхом розширення банківського іпотечного кредитування, започатковувати створення добре зарекомендованих у багатьох країнах Європи і США будівельно-ощадних кас. Своє місце в системі іпотечного кредитування повинні зайняти кредитні спілки, інвестиційні фонди та інші інститути, що акумулюють кошти населення. Треба створити правову базу для обігу іпотечних [4, с.11] цінних паперів – як іпотечних облігацій первинного іпотечного ринку, так і облігацій вторинного іпотечного ринку, що випускаються його операторами на базі пулів іпотек. Остання форма цінних паперів особливо розвинута в США. Там випущено іпотечних облігацій на суму, що перевищує п'ять трильйонів доларів. Своє місце в Україні повинні знайти як згадані вище оператори вторинного іпотечного ринку житла, так і система рейтингових агенств, що дозволить виявляти ризики, пов'язані з діяльністю інститутів ринку житла та інструментів, які ними використовуються.

Україна має необхідні об'єктивні передумови для широкомасштабного впровадження нових іпотечних фінансово-кредитних механізмів вирішення житлової проблеми. Слід зазначити, що в наших умовах іпотечні схеми житлового кредитування можуть успішно працювати, але при цьому потрібно бачити і всю масу проблем, які виникають у зв'язку із створенням іпотечного ринку житла. Іншого шляху тут немає, як немає і зворотної дороги для повернення до бюджетного фінансування будівництва житла. Тому проблему створення іпотечного ринку в Україні треба розглядати як одне з найважливіших політичних, економічних і соціальних завдань, що постали сьогодні перед нашою державою.

1. Статистичний щорічник України за 2001 рік / Держкомстат України. – К.: Техніка, 2001.

2. Єрмешенко М.М. Економічні аспекти детінізації сфери обслуговування // Економіст. – 2000. – № 5.

3. Єрмешенко М.М. Бюджетна статистика і реформування бюджетного процесу та управління ним // Статистика України. – 2000. – № 1.

4. Кравченко В. Жилищная проблема – оголенный нерв общества // Зеркало недели. – 2002. – № 36 (411).

5. Чопенко В. Трехединая собственность на землю // Зеркало недели. – 2001. – № 43 (367).

6. Федоренко В.Г. Инвестиційний менеджмент. – К.: МАУП, 1999.

Отримано 18.10.2002

УДК 332.72

О.В.ЛОЗОВАЯ

Харьковский городской Совет

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ БАЗЫ, РЕГУЛИРУЮЩЕЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ КОММУНАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Рассматривается вопрос о совершенствовании нормативно-правовой базы с целью сохранения и улучшения технического состояния объектов коммунальной собственности, а также максимизации наполнения доходами городского бюджета. Даются рекомендации по разработке соответствующих нормативных документов.

Правовой статус коммунальной собственности на сегодняшний день определен лишь на конституционном уровне – Конституцией Украины и Законом Украины "О местном самоуправлении в Украине". На уровне же специального законодательства правовое регулирование отсутствует.

С 1996 г. неоднократно предпринимались попытки разработки и утверждения проектов Закона "О коммунальной собственности". Однако ни один из них так и не стал основой соответствующего законодательного процесса, что заставляет прибегать к аналогии закона, т.е. к применению правовых норм, регулирующих наиболее близкий круг общественных отношений, в качестве которых выступают законы о государственной собственности.

В настоящее время органы местного самоуправления и Харьковский городской Совет, в частности, с целью реализации возложенных на них полномочий прибегают к локальному нормотворчеству, т.е. к регулированию вопросов управления объектами коммунальной собственности с помощью специально принимаемых местным Советом и его исполнительным органом решений. Такая практика представляется в нынешних правовых условиях наиболее оправданной, поскольку позволяет, с одной стороны, максимально учесть все региональные социально-экономические особенности, а с другой – соответствует требованиям Закона Украины "О местном самоуправлении в Украине".

Так, Харьковский городской Совет, реализуя от имени и в интересах территориальной громады ее право владеть, а также целесообразно экономно и эффективно пользоваться коммунальной собственностью, 25.09.2002 г. принял Концепцию управления коммунальной собственностью территориальной громады г.Харькова (далее Концеп-