

## МОДЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ДОПОМОГИ ФІЗИЧНИМ ОСОБАМ ПІД ЧАС БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА

У статті розглянуто найактуальнішу проблему сьогодення на ринку будівництва житлової нерухомості. Побудовано модель державної допомоги інвестору (фізичній особі), який постраждав унаслідок злочину, вчинення якого пов'язане з інвестуванням будівництва житла.

**Ключові слова:** інвестор (фізична особа), об'єкт житлової нерухомості, шахрайство на ринку будівництва житла, державне регулювання та контроль, тимчасова адміністрація.

### I. Вступ

За оцінками Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства, в Україні існує понад 19 тис. об'єктів незавершеного будівництва станом на січень 2012 р. Найбільша кількість таких об'єктів зосереджена в Донецькій, Харківській, Житомирській, Львівській та Хмельницькій областях. За попередніми підрахунками, на завершення будівництва цих об'єктів необхідно 238 млрд грн, включаючи 65,9 млрд грн на об'єкти житлової нерухомості [1]. Кошти в бюджеті на добудову об'єктів житлової нерухомості не передбачено, незважаючи на те, що суми, про які йде мова, досить суттєві. Ситуація з недобудованими об'єктами житлової нерухомості призводить до соціальних потрясінь, оскільки тисячі інвесторів (фізичних осіб) залишаються без житла. Поширення недовіри інвесторів (фізичних осіб) до інвестиційних компаній, забудовників та до будівельної галузі в цілому завдає значного удару по первинному ринку житлової нерухомості та впливає на загальний економічний стан країни. Для боротьби із цією проблемою необхідне жорстке втручання держави у процеси інвестування та будівництва житлової нерухомості.

Темам інвестування та фінансування будівництва житла за допомогою коштів фізичних осіб останнім часом було присвячено багато статей і публікацій як науковців, так і фахівців ринку житлової нерухомості. Окремі аспекти цієї теми розглянуто у працях О. Гончарук, Н. Доценко-Білоус, О. Коваленко, І. Чалого та ін. Однак питання державної допомоги інвестору (фізичній особі), що постраждав унаслідок злочину, вчинення якого пов'язане з інвестуванням будівництва житла, потребує ретельного дослідження.

### II. Постановка завдання

Метою статті є аналіз причини виникнення недобудованих об'єктів житлової нерухомості,

визначення видів шахрайства з інвестуванням будівництва житла, які трапляються найчастіше, та побудова моделі державної допомоги інвестору (фізичній особі), що постраждав унаслідок злочину, вчинення якого пов'язане з інвестуванням будівництва житла.

### III. Результати

Для визначення шляхів подолання складної ситуації з недобудованими об'єктами житлової нерухомості на первинному ринку необхідно дослідити, насамперед, проблематику появи такого явища. Для цього спочатку пропонуємо умовно поділити причини появи незавершених об'єктів житлової нерухомості на первинному ринку на групи та дослідити більш детально кожну з них. Категорії виглядають таким чином.

1. Затягування будівництва об'єкта нерухомості.

2. Наявність високих ризиків незавершення будівництва об'єкта нерухомості.

3. Шахрайство з боку забудовника (пов'язаних із ним компаній) [4].

Основними причинами виникнення проблем першої групи є:

- світова фінансова криза та криза будівельної галузі України;
- відсутність страхових фінансових резервів у забудовників;
- дуже низький рівень фінансового левериджу українських забудовників;
- політична нестабільність у державі;
- недостатність коштів у Державному бюджеті України на реалізацію урядових програм з підтримки забудовників та будівельної галузі України;
- зниження платоспроможного попиту на житло, що пов'язано з відсутністю банківського кредитування та загальнодержавною недовірою приватних інвесторів до будівельної галузі.

Проблема затягування будівництва забудовником є найпростішою для вирішення. Проекти, що належать до цієї категорії, мають порівняно невисокі для інвестора (фізи-

чної особи) ризику, їх добудова просто затягується в часі [4].

Основними причинами виникнення другої групи є:

- помилка в економічних розрахунках забудовника (наявність додаткових, непередбачених забудовником витрат або менший, ніж очікувалось, дохід від проекту);
- кардинальна зміна влади, якщо така зміна призвела до зміни досягнутих раніше домовленостей або до виникнення непередбачуваних адміністративних факторів;
- фінансування будівництва декількох об'єктів нерухомості за "пірамідалною" схемою, тобто фінансування економічно не вигідних об'єктів будівництва за рахунок залучення коштів з інших об'єктів будівництва в надії на подальшу реалізацію вже збудованої нерухомості;
- значні технічні помилки при розробці проектної документації;
- істотний вплив непередбачуваних зовнішніх для проекту факторів.

Відновлення будівництва на проектах із високим ризиком незавершення будівництва є складним, проте, за умови правильних дій забудовника, можливим для вирішення завданням. Такі проекти характеризуються високим рівнем напруженості у відносинах між інвестором і забудовником [4].

Під третю категорію підпадають такі причини виникнення проблемного будівництва:

- недосконалість чинного законодавства у сфері правовідносин "збудовник – інвестор (фізична особа)";
- недосконалість механізму залучення та обліку забудовниками коштів інвесторів (фізичних осіб), що дає забудовникам змогу вводити інвестора (фізичну особу) в оману щодо реального стану реалізації проекту;
- відсутність системи розкриття інформації забудовниками про будівельні проекти, які ними здійснюються;
- наявність нормальної для будівельної сфери практики використання забудовниками пірамідалної системи залучення коштів інвесторів (фізичних осіб), яка передбачає спрямування коштів, залучених від інвесторів (фізичних осіб), від одних об'єктів будівництва до інших;
- відсутність безпосереднього та опосередкованого контролю інвесторів (фізичних осіб) за коштами, спрямованими ними забудовнику;
- низький рівень правової культури та культури інвестування в інвесторів (фізичних осіб), які при укладенні договорів інвестування не користувалися допомогою фахівців у цій галузі;

- відсутність реальних важелів впливу інвесторів (фізичних осіб) на забудовників.

Проблеми інвесторів (фізичних осіб), що виникають унаслідок шахрайських дій забудовників, призводять до ситуації, за якої забудовник втрачає реальні шанси самотужки добудувати об'єкт нерухомості [4].

Інвестори (фізичні особи), що зіткнулися із ситуацією шахрайства, фактично втратили свої кошти, залучені до будівництва об'єкта житлової нерухомості. Але, крім втрати залучених коштів, до збитків інвестора (фізичної особи) можна зарахувати також кошти, витрачені на оренду житла в період начебто будівництва інвестованого об'єкта житлової нерухомості.

За підрахунками Асоціації допомоги постраждалим інвесторам, кількість інвесторів (фізичних осіб) в Україні, які внаслідок шахрайських дій забудовників втратили свої інвестиції, становить близько 30 тис. осіб. Загальні масштаби збитків, завданих шахраями-збудовниками інвесторам (фізичним особам) в період з 2005 до 2010 р., становлять більше ніж 3,4 млрд грн [4].

Наведені вище причини виникнення проблемних об'єктів житлової нерухомості зумовлюють необхідність створення алгоритму дій для кожної групи інвесторів (фізичних осіб) з метою захисту їх прав та заощадження з боку держави. Однак ми пропонуємо більше уваги приділити третій групі – шахрайству з боку забудовника (пов'язаних із ним компаній). У такій ситуації інвестори (фізичні особи), які належать до цієї категорії, зазнають найбільших збитків, тобто втрачають житло. А згідно зі ст. 47 Конституції України, кожен має право на житло, і держава повинна створити умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. І ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше, як на підставі закону за рішенням суду [3].

Наведемо декілька прикладів шахрайств, які трапляються найчастіше під час будівництва житлової нерухомості на первинному ринку в Україні:

- *Неправомірне обтяження об'єкта будівництва.* Для отримання додаткових коштів начебто на будівництво інвестиційна компанія звертається до фінансової установи за кредитом. Для отримання кредиту фінансова установа вимагає в заставу майно інвестиційної компанії. Найчастіше в такому разі інвестиційна компанія віддає в заставу об'єкт незавершеного будівництва, не повідомляючи про це інвесторів (фізичних осіб). У результаті один і той самий об'єкт будівництва може продаватися і водночас бути в заставі, що, звичайно, є непра-

- вмірним. З'являються два власники – інвестор та фінансова установа – на один і той самий об'єкт житлового будівництва.
- *Непрозорість у розрахунках між інвестиційною компанією та забудовником об'єкта житлової нерухомості.* Для збільшення прибутків під час будівництва об'єкта житлової нерухомості інвестиційна компанія або забудовник навмисно домовляються й завищують ціни в рахунках на будівельні матеріали або виконані роботи. Ці витрати “лягають на плечі” інвесторів (фізичних осіб) у вигляді додаткових рахунків за матеріали та послуги, що начебто подорожчали. Існує ризик переоплати за об'єкт житлової нерухомості, зміни ціни від домовленої на початку будівництва.
  - *Інценування будівництва.* Інвесторам (фізичним особам) показують котлован, огорожену територію і робітників, імітуючи таким чином будівництво. Залишається тільки внести кошти та очікувати на завершення будівництва житла, яке обіцяють зробити дешевим порівняно з іншими подібними об'єктами житлової нерухомості. Часто ліцензія в інвестиційної компанії чи забудовника виявляється підробленою або недійсною, а від котловану за якийсь час не лишається навіть сліду. Насправді існує ризик не отримати нічого – ані житла, ані власних грошей.
  - *Багаторазовий продаж об'єкта будівництва.* Дуже часто зустрічається схема перепродажу об'єкта інвестування житлової нерухомості, коли кілька людей мають на руках документи про купівлю на одне й те саме помешкання, а встановити справжнього покупця проблематично. Результат – один з інвесторів (фізичних осіб) залишається без житла і без грошей.
  - *Фіктивний розпродаж квартир.* Наприклад, на закінчення будівництва об'єкта інвестування не вистачає коштів. Тож, перед тим як “розчинитися у повітрі”, компанія встигає вилучити гроші від ошуканих вкладників шляхом оголошення розпродажу квартир із неймовірними знижками. При цьому каркас будинку може вже стояти, і навіть більшість оздоблювальних робіт уже виконано. Це нібито вигідно покупцям і вигідно компанії: невдовзі після того, як вкладники “додатково інвестують” будівництво, фірма або оголосить банкрутство, або просто зникне.

Аналізуючи приклади наведених шахрайств, ми бачимо гостру необхідність державного регулювання та контролю в процесах інвестування й будівництва житлової

нерухомості в Україні. Додатково ситуація із шахрайством на первинному ринку нерухомості може ускладнюватися, якщо інвестор (фізична особа) має кредит на інвестування об'єкта будівництва житлової нерухомості. Станом на 01.04.2010 р., за даними Української національної іпотечної асоціації, загальний розмір іпотечного портфеля банків України становить 101,1 млрд грн, з яких частка кредитів на купівлю житла на первинному ринку, що надані приватним інвесторам, становить 4,5% від загальної заборгованості за іпотечними кредитами, а це приблизно 4,55 млрд грн, з них 77% є валютними і тільки 23% – гривневими.

Згідно з дослідженнями Moody's Investors Service, проведеними в першому кварталі 2010 р., середня частка прострочених іпотечних кредитів в Україні становить 62%. Також, за даними агентства, в Україні було реструктуровано лише 20% іпотечних кредитів у національній валюті та близько 29% в іноземній. Але агентство зазначає, що близько половини кредитів було реструктуровано позичальниками задля того, щоб вони не опинилися перед загрозою дефолту.

Що стосується процесу реструктуризації в іпотечній сфері, то станом на 01.04.2010 р. від початку фінансової кризи було реструктуровано близько 19,2% від загальної кількості іпотечних кредитів по всій Україні. На думку експертів Moody's, такий малий приріст кількості реструктурованих кредитів за 3 місяці (станом на 01.01.2010 р. цей показник становив 18,7%) пов'язаний з недосконалістю чинного законодавства, консервативністю (негнучкістю) фінансових установ, необхідністю фінансових установ обслуговувати свої пасиви (сплачувати відсотки за залученими коштами), бажанням фінансових установ підтримати власну платоспроможність і ліквідність [4].

Отже, проблеми на ринку будівництва житлової нерухомості можуть впливати на банківську сферу, що, у свою чергу, позначається на економіці України в цілому.

Виходячи із зазначеного вище, можна стверджувати про необхідність розробки дієвої моделі допомоги інвесторам (фізичним особам), постраждалим від шахрайства на ринку будівництва житлової нерухомості. У 2010 р. було подано проект Закону України “Про відшкодування фізичній особі (інвестору) майнової шкоди, завданої внаслідок злочину, вчинення якого пов'язане з інвестуванням будівництва житла” [2]. Законом передбачено, що майнова шкода відшкодується за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів у межах відповідних бюджетних призначень в обсязі майнової шкоди, що не відшкодована інвестиційною ком-

панією. Отже, основні складові запропонованої моделі відшкодування такі:

1. Інвестор (фізична особа) звертається до прокуратури зі скаргою про вчинення злочину, під час якого його було позбавлено проінвестованого житла. Після відкриття кримінальної справи в інвестора (фізичної особи) з'являється можливість подання позову до суду на інвестиційну компанію або забудовника. Суд призначає інвестиційній компанії або забудовнику відшкодувати завдані збитки інвестору (фізичній особі). У разі, коли у боржника відсутні кошти та майно, на яке може бути звернено стягнення, і здійснені державним виконавцем заходи щодо розшуку такого майна виявилися безрезультатними, виконавчий документ, за яким стягнення не застосовувалося або було застосовано частково, повертається фізичній особі (інвестору) з відміткою про неможливість виконання судового рішення. Державний виконавець зобов'язаний роз'яснити фізичній особі (інвестору) право на пред'явлення виконавчого документа органам Державного казначейства України для подальшого виконання судового рішення.

2. Після отримання виконавчого документа фізична особа (інвестор) пред'являє його до виконання органам Державного казначейства України для відшкодування майнової шкоди.

3. Відшкодування майнової шкоди органами Державного казначейства України повинно здійснюватися в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

4. Держава має право зворотної вимоги (регресу) до боржника щодо відшкодування майнової шкоди у відповідному обсязі в разі відновлення платоспроможності боржника.

Однак цей законопроект було відправлено на доопрацювання через певні недоліки, зокрема:

- невідповідність чинному законодавству та підзаконним актам. Умови та порядок відшкодувань при вчиненні злочину фізичній особі вказано та встановлено в Цивільному кодексі України, тому немає потреби у прийнятті окремого закону;
- не уточнено, яким саме фізичним особам (інвесторам) буде здійснюватись відшкодування. Інколи інвестування може використовуватися не тільки з метою придбання власного житла, а і як інструмент заробітку та збагачення;
- не визначено розмір майнової шкоди, що буде відшкодовуватися. Інвестування може здійснюватися не лише в національній валюті, а курси іноземних валют постійно змінюються;
- не передбачено, який саме державний орган має право регресу до боржника від імені держави, що, у свою чергу, може призвести до ускладнень при стяг-

ненні з нього виплачених державою грошей на відшкодування шкоди, завданої боржником інвесторам (фізичним особам);

- не вказано, яким чином будуть повертатися кошти до державного бюджету у разі, якщо у боржника нічим сплатити борги.

Ураховуючи зазначені недоліки проекту закону та ретельно дослідивши випадки з недобудованими об'єктами на ринку житлової нерухомості, необхідно розробити нову модель дій держави в разі виявлення шахрайства під час інвестування в будівництво житла. Як приклад можна взяти модель відновлення фінансового стану банківських установ в Україні та модель відновлення платоспроможності суб'єкта господарювання в Росії.

Оскільки Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України входить до системи органів виконавчої влади і є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади з формування та забезпечення реалізації державної житлової політики і політики у сфері будівництва, архітектури, містобудування та житлово-комунального господарства, необхідно на нього покласти функції контролю та регулювання в разі виявлення шахрайства під час інвестування та будівництва житлової нерухомості.

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства повинно мати можливість уведення тимчасової адміністрації до інвестиційної компанії за наявності рішення суду. Основною метою введення тимчасової адміністрації є відновлення будівництва об'єкта житлової нерухомості з метою отримання інвесторами (фізичними особами) житла в цьому об'єкті. Тимчасова адміністрація Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства працює в інвестиційній компанії протягом року над відновленням будівництва об'єкта житлової нерухомості, за необхідності термін перебування тимчасової адміністрації може подовжуватися ще на один рік. Тимчасова адміністрація може призначатися в разі, якщо:

- будівельні роботи на об'єкті не проводяться вже більше ніж 1 рік і будівельний майданчик не законсервований і не охороняється;
- забудовник чи інвестиційна компанія має грошові зобов'язання перед банками або іншими великими кредиторами та не виконує їх належним чином більше ніж 1 рік;
- щодо керівників забудовника або інвестиційної компанії винесено обвинувальний вирок у кримінальній справі;

- рахунки забудовника чи інвестиційної компанії, розмір яких є зіставним з бюджетом проекту, арештовані численними кредиторами або щодо них порушено справу про банкрутство;
- керівництво забудовника або інвестиційної компанії відмовляється надати інвесторам (фізичним особам) можливість провести “аудит” діяльності або надати для вивчення фінансові документи забудовника, або надати перелік інвесторів об’єкта з їх контактами;
- наявна інформація про права двох або більше осіб на один і той самий об’єкт інвестування (подвійні продажі приміщень об’єкта);
- на вимогу повернути кошти керівництво забудовника або інвестиційної компанії не повертає їх протягом 6 місяців.

Пропонуємо такий алгоритм дій тимчасової адміністрації з відновлення будівництва об’єкта житлової нерухомості:

1. Необхідно провести інвентаризацію фінансового стану інвестиційної компанії з метою виявлення дебіторських і кредиторських зобов’язань, наявності вільних, не проданих приміщень у недобудованому об’єкті, упевнитися у відсутності багаторазового продажу одних і тих самих приміщень об’єкта; провести ревізію на об’єкті житлової нерухомості щодо дотримання будівельних норм та відповідності затвердженому генплану, визначити перелік виконаних будівельних робіт на об’єкті.

2. Виявивши всі недоліки у проекті будівництва об’єкта житлової нерухомості, необхідно розставити пріоритети серед напрямів вирішення: першочергово вирішують правові питання, далі – фінансові, тільки після цього розпочинають відновлювати будівництво.

3. Побудова планів і графіків відновлення будівництва: прогнозування вирішення правових питань у часі, пошук джерел додаткового фінансування, планування фінансових надходжень та їх зіставність з етапами будівництва об’єкта житлової нерухомості, оптимізація витрат на добудову об’єкта житлової нерухомості.

4. Підписання нових угод з інвесторами щодо відновлення будівництва об’єкта житлової нерухомості на оновлених, узгоджених умовах: нові строки здавання будинку, змінений перелік робіт на об’єкті. Оновлення дозвільної документації на будівництво об’єкта житлової нерухомості.

5. Добудова об’єкта житлової нерухомості із щомісячними звітами до Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства про хід добудови об’єкта житлової нерухомості.

6. Аналіз роботи тимчасової адміністрації з добудови об’єкта житлової нерухомості, виявлення проблем, з якими вона зіткнулася під час відновлення будівництва; розробка і подання звітів до Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства про удосконалення алгоритму дій тимчасової адміністрації у відновленні будівництва на об’єкті житлової нерухомості.

Проблема державної допомоги інвестору (фізичній особі), постраждалому внаслідок злочину, вчинення якого пов’язане з інвестуванням будівництва житла, повинна вирішуватися в найкоротші строки. Головною метою роботи тимчасової адміністрації має бути, насамперед, задоволення вимог і потреб постраждалих інвесторів (фізичних осіб). Саме це допоможе вирішити питання добудови об’єктів житлової нерухомості в Україні.

Спрогнозувати результати діяльності тимчасової адміністрації ми можемо, спостерігаючи за роботою тимчасових адміністрацій у банківській сфері України. Позитивним прикладом є Укргазбанк та Промінвестбанк. Слід зазначити, що Укргазбанк рекапіталізовано за державні кошти, а Промінвестбанк – за рахунок зовнішнього інвестора.

**IV. Висновки**

Тимчасова адміністрація є не стільки засобом забезпечення добудови об’єкта житлової нерухомості, скільки мірою відповідальності інвестиційних компаній та забудовників перед інвесторами (фізичними особами). На нашу думку, це дієвий механізм контролю та регулювання будівництва житлової нерухомості в Україні з високим рівнем захисту саме інвесторів (фізичних осіб). Оскільки добудова житлових об’єктів може відбуватися за рахунок не тільки держави, а й за кошти інвесторів (фізичних осіб) та залучені кошти, питання функціонування тимчасових адміністрацій потребує подальших розвідок з метою розробки методів добудови проблемних об’єктів житлової нерухомості.

#### Список використаної літератури

1. Дані з сайту Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства: 12.03.2012 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minregionbud.gov.ua>.
2. Закону України “Про відшкодування фізичній особі (інвестору) майнової шкоди, завданої внаслідок злочину, вчинення якого пов’язане з інвестуванням будівництва житла”: станом на 12.03.2012 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/JF69600A.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JF69600A.html).
3. Конституція України: станом на 12.03.2012 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov>.

- ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80.
4. Стаття “Класифікація проблем інвесторів”: станом на 12.03.2012 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://investhelp.com.ua/content/klasif%D1%96kats%D1%96ya-problem-%D1%96nvestor%D1%96v>.

Стаття надійшла до редакції 23.04.2012 р.

**Тимофеева О.А. Модель государственной помощи физическим лицам во время строительства жилья**

*В статье рассмотрена самая актуальная проблема современного рынка строительства жилищной недвижимости. Построена модель государственной помощи инвестору (физическому лицу), пострадавшему в результате преступления, совершение которого связано с инвестированием строительства жилья.*

**Ключевые слова:** инвестор (физическое лицо), объект жилищной недвижимости, мошенничество на рынке строительства жилья, государственная регуляция и контроль, временная администрация.

**Tymofeieva O. A model of state help physical persons is during building of habitation**

*The most actual problem of segodennya of market of building of the housing real estate is considered. Built model of state help an investor (to the physical person), which suffered as a result of crime the feasance of which is related to investing of building of habitation.*

**Key words:** an investor (physical person), object of the housing real estate, swindle, is at the market of building of habitation, government control and control, temporal administration.