

УДК 338.45:69(477)

ОСНОВНІ НАПРЯМИ ВИКОРИСТАННЯ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ В РЕГУЛЮВАННІ БУДІВЕЛЬНОЇ СФЕРИ УКРАЇНИ

Н. Бондарєва

*Львівський національний університет імені Івана Франка
79008, м. Львів, проспект Свободи, 18
E-mail: melnuknatalia@yahoo.com*

Автором розглянуто конструктивні підходи до розвитку будівництва в розвинутих країнах світу. Вказується на те, що саме здобутки в розвитку вітчизняної економіки та економіки зарубіжних країн значною мірою досягнуті завдяки будівництву, масштабам його діяльності. Надано рекомендації щодо застосування зарубіжного досвіду у сфері будівництва України.

Ключові слова: будівництво, будівлі, будівельна сфера, вид економічної діяльності, держава, державна політика, зарубіжний досвід, розвинені країни, споруди.

Вступ. Здобутки в розвитку вітчизняної економіки та економіки розвинених країн значною мірою досягнуті завдяки будівельній сфері, масштабам її діяльності. «Велика увага до будівництва, як виду економічної діяльності, приділяється у країнах Європейського Союзу. На будівельний сектор там у цілому припадає 11% валового внутрішнього продукту (ВВП), що удвічі більше, ніж в Україні, а на всі промислові сфери країн ЄС – 40% ВВП. Іншими словами, будівельний сектор економіки становить 25% загального промислового потенціалу» [7, с. 273].

Тенденції розвитку будівництва у різних країнах відрізняються, проте часто наслідують одна одну. У більш розвинутих країнах будівництво відбувається інтенсивніше, а відповідно, технології даного виду діяльності також розвиваються швидше. Використання певних будівельних матеріалів, підходів та рішень обумовлюється переліком чинників, таких як географічне розміщення та клімат країни, щорічна кількість опадів, рівень економічного розвитку, стан будівельної сфери в цілому тощо [2, с. 16]. Виходячи з цього, в кожній країні існують свої, національні, ідеальні саме для неї конструктивні підходи в будівництві.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми. Дослідженню формування будівництва розвинених країн світу присвятили праці багато вітчизняних і зарубіжних учених і практиків, зокрема А. В. Артюхова, Е. Г. Галіч, А. М. Кошева, І. І. Куліченко, І. А. Лагунова, А. А. Лукянченко, І. А. Рахман, Т. Р. Федосеева, О. Ю. Щеглова, А. Г. Щербінін. Нині зусиллями науковців створено міцний теоретичний фундамент, щодо висвітлення досвіду зарубіжних країн у розвитку будівельної сфери, проте в Україні цей досвід мало застосовується й надалі залишається не повністю розкритим та потребує подальшої наукової розробки.

Постановка завдання передбачає висвітлити та проаналізувати досвід розвинених країн світу у сфері будівництва та надати рекомендації щодо застосування головних пріоритетів розвитку світової будівельної практики в Україні.

Результати. У розвинених країнах велику увагу приділяють розвитку і взаємодії науки та практики в будівництві. Керівники будівельного бізнесу все більше розуміють, що випередити конкурентів можливо за рахунок використання наукових розробок. Тому в багатьох країнах асигнування у фундаментальні дослідження постійно збільшуються.

Б. М. Данилишин зазначає, що виходячи з необхідності забезпечення сталого розвитку економіки, визначилася і мета розвитку будівельної сфери в більшості розвинених країн, так в ЄС і в США у найближчі 20 – 25 років вона полягає у зниженні вартості будівництва на 30%; скороченні термінів зведення об'єктів, експлуатаційних витрат для будівельних об'єктів – зменшення енергоємності та кількості відходів і забруднення навколишнього середовища – на 50% [7, с. 274].

Відбувається активний пошук шляхів залучення приватного капіталу до фінансування науки й одночасно способів прискорення впровадження наукових розробок. Великі компанії, особливо ті, що виробляють будівельні матеріали, мають наукові лабораторії і широко користуються консультаціями вчених. Аналіз ряду літературних джерел [2, 5, 7], дозволяє зазначити, що для підвищення інноваційної активності в будівництві, у більшості розвинених країн державою вживаються наступні кроки: звільнення від податків інвестицій у наукові дослідження; створення та фінансування баз даних із наукових розробок і розсилання відповідної інформації; участь разом із приватними компаніями у покритті ризику при реалізації інноваційних проектів; запровадження постійної практики залучення науки до реалізації суспільно значимих проектів; пропаганда інноваційних рішень; активна підтримка держави у застосуванні нових будівельних матеріалів і конструкцій, що підвищують якість будівництва та довговічність будинків та споруд.

Досвід розвинених країн свідчить, що документи, які розробляються із будівництва мають конкретний адресний характер. Тому багато нормативних документів відноситься до методичних, тобто таких, що рекомендують типові форми організації, управління, вимоги до якості і визначення технічного порядку забезпечення необхідної якості.

Найбільш поширені форми нормативних документів – будівельні норми і стандарти. При цьому, термін стандарти включає всі типи нормативних документів, що застосовуються для визначення якості будинків, споруд, продукції промисловості будівельних матеріалів і технологічних процесів проектування та будівництва [7, с. 276]. Незважаючи на «так звану» необов'язковість більшості стандартів, їх порушення призводить до втрати замовників, труднощів у реалізації продукції. Крім того, суттєвий вплив на дотримання вимог норм і стандартів має система обов'язкового страхування – система економічного впливу.

Додатково до існуючої законодавчої і нормативної бази для будівельної діяльності в розвинених країнах є блоки методичної документації. Вони розробляються об'єднаннями фахівців, промисловими асоціаціями, що акумулюють передовий досвід, методи і засоби виконання робіт.

Стандарти в багатьох країнах затверджуються і видаються не від імені федеральних або державних органів, а науково-технічних асоціацій та інституцій.

У США, наприклад, це Американське товариство з випробування матеріалів, Національний інститут стандартів і технологій [7, с. 277]. В інституті проводяться випробування різних матеріалів, наприклад їхньої довговічності та безпеки, екології застосування в різних складових економіки, в тому числі й у будівництві.

Основною інстанцією, що затверджує стандарти для країн – членів ЄС є Європейська комісія (ЄК). Ці стандарти повинні відповідати вимогам Директиви №106 Ради ЄС, що стосується будівельної діяльності як такої. У її преамбулі йдеться про те, що ця Директива прийнята, виходячи із відповідальності членів Європейського Союзу за те, що будівельні роботи і використовувані матеріали не наносять шкоди здоров'ю людей, тварин і власності, що при цьому повинні досягатися забезпечення довговічності матеріалів, ощадлива витрата енергії, захист навколишнього середовища й інші аспекти, важливі для підвищення суспільного добробуту тощо [7, с. 277]. Крім великої преамбули Директива містить 22 статті і 4 додатки. Самі ж стандарти у країнах - членах ЄС готуються групами експертів, об'єднаних у Європейську організацію із стандартизації (СЕН). У рамках цієї структури експерти об'єднані в технічні комітети, завданням яких є розробка стандартів, єдиних для застосування в країнах - членах.

Директива Ради ЄС № 106 визначає головні вимоги до будівель та споруд та принципи оцінки відповідності будівельних виробів [4, с. 7]. Ці складові є невід'ємними частинами технічного регулювання у комплексній сфері: будівництво та промисловість будівельних матеріалів. Тлумачні та керівні документи до Євро Директиви уточнюють її положення і підкреслюють специфічність у порівнянні з іншими документами. Для повноти розуміння технічного регулювання будівництва у європейському просторі необхідні Єврокоди. Єврокоди – це доказова база щодо відповідності об'єктів цивільного та промислового призначення вимогам законодавства з питань будівництва та нормативним вимогам [4, с. 7]. Єврокоди є добровільними у застосуванні.

Аналізуючи досвід Євросоюзу щодо запровадження Єврокодів зазначимо, що існують суттєві відмінності діючої нормативно-законодавчої бази, використовуваних методів та методик в Україні та у ЄС. Тому, перехід вітчизняного правового поля у сфері будівництва до Європейських вимог є нагальною необхідністю і на нашу думку сприятиме:

- розробленню та запровадженню загальноприйнятих критеріїв і методів для виконання вимог механічного опору та стійкості, включаючи аспекти довговічності та економії вітчизняних будівель і споруд;
- розвитку торгівлі будівельними матеріалами, складовими виробів та обміну будівельними послугами на міжнародному рівні;
- підвищенню конкурентоздатності вітчизняних інженерних фірм підрядників, проектувальників і виробників у світовому масштабі;
- ефективності будівельних робіт із підготовки до проведення Євро - 2012 та інших подібних заходів міжнародного значення із максимальним залученням вітчизняних будівельних організацій та використанням будівельної продукції вітчизняних підприємств.

Таким чином, Міністерство регіонального розвитку та будівництва України, призначене відповідальним за розроблення та реалізацію державної політики у сфері будівництва, повинно забезпечити оновлення національної нормативної бази щодо проектування, будівництва та промисловості будівельних матеріалів, адаптованої до вимог Європейського Союзу. Реалізація цього процесу повинна

відбуватися, за можливості, із збереженням національних технічних традицій та забезпеченням максимально безболісного переходу до нової системи стандартизації європейського типу.

Важливу роль для розвитку будівельного комплексу розвинутих країн виконують науково-виробничі асоціації, основне завдання яких – це обмін досвідом, підвищення рівня та якості того або іншого виду будівництва, підготовка різних рекомендацій та аналітичних документів з відповідного напрямку розвитку будівельної науки, техніки і виробничої практики. Найбільш поширені такі асоціації у США. Тільки у сфері бетону та залізобетону там нараховується близько 20 асоціацій [7, с. 277].

В різних країнах створені будівельні міністерства або інші державні органи, до функцій яких входить кредитування будівельної діяльності, розробка рекомендацій щодо впровадження прогресивних технічних і технологічних заходів, стандартизація й уніфікація будівельних норм і правил, контроль за додержанням їх підприємцями та іншими будівельними фірмами та організаціями.

За останні роки значно зросла кількість консультаційних фірм. Це пояснюється розвитком науково-технічного прогресу, який веде з одного боку – до поглиблення спеціалізації, а з другого – до ускладнення об'єктів будівництва, більш жорстких вимог до технології й організації виконання будівельно-монтажних робіт, до їхньої якості і т.д. Консультаційні фірми надають послуги в галузі вдосконалення управління й організації, розробляють системи проектування і контролю за ходом виконання робіт, займаються підготовкою документації для проведення торгів, складають і перевіряють кошторис тощо.

Особливої уваги заслуговує досвід розвинутих країн щодо залучення інвестицій у будівництво житла. відзначимо, що зарубіжні системи пайової участі у будівництві особливі тим, що в багатьох країнах розвинуте іпотечне житлове кредитування і громадяни, одержуючи кредит, купляють готове житло, не ризикуючи тим, що забудовник не виконає вчасно свої зобов'язання чи будуть затримані терміни будівництва. Ця форма кредитування є набагато вигіднішою та ефективнішою для громадян, забезпечується стійкою економікою країни та захищена багатьма розвинутими правовими інститутами.

Аналізуючи світовий досвід забезпечення населення житлом необхідно враховувати, що на розвиток та організацію кредитування на будівництво житла в тій чи іншій мірі впливає ряд чинників, які автори А. Г. Щербінін, А. В. Артюхова розділили на політичні, економічні та правові. Ці чинники становлять основу для існування у світі різних різновидів та варіантів житлового кредитування. Однак, в загальному, інвестування в житлову сферу базується на трьох основних принципах: контрактні заощадження, іпотечне кредитування та державна підтримка [9, с. 1]. Очевидно, що конкретні механізми реалізації цих принципів можуть значно відрізнятися. Наприклад, різні моделі контрактних заощаджень особливо широко використовуються у країнах західної Європи. У США переважає іпотечна модель інвестування у будівництво житла.

Класична форма контрактних заощаджень – будівельні ощадкаси, що діють в Німеччині. Джерелом ресурсів ощадкас є вклади громадян, плата позичальників за користування позикою на житло, а також державна премія, яка виплачується у відповідності до контракту щодо будівельних заощаджень, при умові, що вкладник протягом року вніс на рахунок певну суму. Житловий кредит може одержати лише вкладник ощадкаси через відповідний період часу (як правило 5 –

6 років), протягом якого він щомісяця сплачував визначену суму внеску. Проценті ставки (як на вклад, так і на кредит) фіксовані на весь період дії контракту. Великою перевагою німецької системи є її прозорість. Відповідно до законодавства, будівельні ощадкаси не можуть здійснювати будь-яких активних операцій, крім видачі кредитів своїм членам [9, с. 2].

У Великобританії ще з минулого століття успішно функціонує система будівельних товариств. Їх робота до певної міри є подібною до німецьких кас, однак для одержання житлового кредиту не обов'язково бути вкладником будівельного товариства. В останні роки, в результаті лібералізації банківського законодавства Великобританії, функції цих товариств все ближче наближаються до комерційних банків. Конкуренція між зазначеними структурами приводить їх до зближення та зменшення кредитних ставок.

Щодо іпотечної системи кредитування у США в цілому, то раніше існувало так зване «правило червоної лінії», в межах якої могли бути видані кредити. При цьому розраховувалися зони ризику для видачі кредитів. Якщо громадянин попадав у межі червоної лінії, або входив у недоступну зону ризику, то йому відмовляли у видачі кредиту. Кредит у США видається на період, протягом якого працює позичальник, тобто до пенсії. Все житло поділяється на три групи: найдешевше, середнє та найдорожче. На першу групу кредит видає держава, а дві інші групи кредитування здійснюються за допомогою приватних іпотечних інститутів [9, с. 2].

Узагальнюючи досвід іпотечного кредитування у розвинутих країнах, необхідно зазначити, що саме іпотечне кредитування стало одним із основних чинників економічного розвитку у США (новий курс Рузвельта), в Німеччині (післявоєнні реформи Ерхарда), в Аргентині (план Ковальо) [9, с. 2].

На основі аналізу досвіду зарубіжних країн, щодо залучення інвестиційних ресурсів у будівництво житла можна зробити висновки. По-перше поширення системи іпотечного кредитування в Україні сьогодні гальмується недостатнім розвитком ринку цінних паперів, відсутністю інвесторів, недостатній розвиток страхової системи, надмірно високі ставки по кредитах комерційних банків та високі темпи інфляції. По-друге, для застосування масової програми іпотечного кредитування необхідне кардинальне поліпшення фінансово-економічної ситуації в країні в цілому, без чого основні механізми іпотечного кредитування не функціонують. По-третє одного розуміння можливостей та варіантів залучення інвестицій у будівництво житла є недостатнім. По-четверте саме держава, в особі органів влади повинна створити відповідні умови для розвитку сфери будівництва, а також завершити формування нормативно-правової бази, яка б забезпечила зростання інвестицій у будівництво.

Для прикладу, у Швеції особливу увагу державні органи влади надають ціноутворенню. Контроль та спостереження за цінами здійснює державне управління з питань цін та конкуренції, підпорядковане міністерству цивільної адміністрації. При значному підвищенні цін, інфляції та різких дисбалансах цін на ринку, Уряд має право, відповідно до закону про регулювання цін їх заморозити. Також держава може встановлювати межі підвищення цін, а якщо хтось збирається їх перевищити, то повинен попередньо про це повідомити [9, с. 2]. І. А. Рахман стверджує, що досвід регулювання цін на будівництво житла показує, що середня норма прибутку при виконанні будівельно-монтажних робіт становить 10 - 12% витрат виробництва. Якщо норма прибутку виявилася вищою, то причини

досліджуються, а якщо вони не обґрунтовуються, то держава регулює цю норму у примусовому порядку [6, с.51].

Автор Т. Р. Федосєєва стверджує, що подібно до практики розвинутих держав, в Україні також потрібно будувати соціальне жило, а будівельним компаніям і муніципалітетам, потрібні дешеві кредити на тривалі терміни. В ринкових умовах стрімко зменшується кількість житла, яке безоплатно надається громадянам, які потребують соціального захисту і перебувають на квартирному обліку. В більшості країн з розвинутою ринковою економікою житло безоплатно надається тільки соціально незахищеним громадянам [8, с. 11]. Цей досвід слід використовувати і в Україні.

На даному етапі державна житлова політика в Україні потребує виважених системних змін з урахуванням кращого вітчизняного і зарубіжного досвіду щодо вирішення проблем соціально незахищених верств громадян, який би базувався на основі поєднання соціально-орієнтованих ринкових механізмів із вдосконаленням ролі держави. Науково та практично значущим у цих питаннях, знову ж є досвід США, Німеччини, Великобританії та Франції [8, с. 17].

Зокрема, державна житлова політика США орієнтується на створення умов і фінансову допомогу з бюджету для категорій населення з низькими доходами. Ця допомога реалізується у таких формах: будівництво державних дешевих багатоквартирних будинків з частковою чи повною оплатою квартири в залежності від рівня доходу сім'ї; повна або часткова оплата квартири, що орендується малозабезпеченими верствами населення [8, с. 18]. А. А. Лукянченко зазначає, що квартирою соціального призначення у Німеччині вважається будь-яка квартира незалежно від форм власності, яка відповідає встановленим нормам площі, вартості орендної плати та житлово-комунальних послуг. На даний момент у Німеччині, програми будівництва соціального житла не знаходять широкої політичної підтримки [5, с. 21].

У Великобританії функціонує громадський фонд соціального житла для малозабезпечених громадян, який частково вирішує проблеми для незаможних сімей. Уряд Франції зменшив обсяги коштів на будівництво соціального жита, натомість збільшив адресні житлові субсидії. При цьому, слід зауважити, що у Франції в 50-ті роки держава масово будувала соціальне жило, але вже в 60-70-ті роки акцент державної політики змінився на реконструкцію існуючого житла [3, с. 93].

Висновки зарубіжний досвід свідчить, що навіть в умовах економічно розвинутих країн спостерігається дефіцит державного соціального житла для малозабезпечених громадян. В результаті, державні політики цих країн спрямовані в основному на створення пільгових умов та фінансову підтримку лише незначної категорії громадян із низькими доходами: багатодітних, неповних та молодих сімей, інвалідів, пенсіонерів, тощо. Зарубіжний досвід свідчить, що в сфері будівництва житла особливо необхідним є поєднання оптимальної якості, ціни, справедливості, адресності та законності, що досягається лише за умови достатньої керованості житловими питаннями саме з боку держави. Це дуже необхідно в Україні, але досі відсутнє. Адже, навіть Закон України «Про житловий фонд соціального призначення», який на законодавчому рівні закріплює створення інституту соціального житла в Україні [1], є поки що тільки окремим документом, а не складовою цілісної державної політики, яку необхідно розробити та поступово впроваджувати в нашій державі.

З огляду на досвід США, Великобританії, Німеччини в Україні доцільно створити дієвий механізм запровадження інституту соціального житла, що і передбачено Законом України «Про житловий фонд соціального призначення». А також вважаємо за доцільне додатково вивчити та запровадити механізм із надання адресних державних житлових субсидій малозабезпеченим родинам на оренду житла в приватному секторі.

На думку деяких експертів, від нових членів ЄС, таких як Польща, Словачів та Угорщина, Україна відстає приблизно на 10 років [2, с. 1]. Однак, враховуючи існуючий досвід та реалізуючи зміни вже зараз можна зменшувати цей розрив. В першу чергу – це узгодження будівельних норм та стандартів із європейськими, вирішення проблем земельного ринку, покращення інвестиційного клімату та капіталовкладень, пов'язаних із проведенням в Україні Євро – 2012. На даний час в Україні продовжується процес інтенсивного розвитку будівельного ринку, хоча у порівнянні з розвинутими країнами ми знаходимося на його попередніх фазах. Як би динамічно не розвивався той чи інший сегмент ринку в окремо взятій державі, йому будуть притаманні певні складнощі та проблеми. Однак вивчення цих проблем та їх вирішення, виходячи з досвіду інших країн є важливим та корисним.

Сьогодні будівництво, як і більшість сфер національного господарства України заходиться в кризовому становищі, тому перспективами подальших досліджень є аналіз практичних підходів зарубіжних країн у сфері державного регулювання будівництва для виходу з кризи та розвитку економіки України.

1. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12 січня 2006 р. № 3334 – IV / [Електронний ресурс]. - режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=3334-15>
2. Безлепкин И. БМЗ: зарубежный опыт / Иван Безлепкин // Рынки / Строительство. – 2007. - № 19 (168). – С. 16 – 18.
3. Кошева А. М. Удосконалення ролі держави щодо розв'язання житлових проблем громадян, які потребують соціального захисту / А. М. Кошева // Економіка та держава. – 2009. - № 1. – С. 90 – 94.
4. Лагунова І. А. Деякі аспекти нормування у будівництві / І. А. Лагунова // Будівництво України. – 2009. - № 8. – С. 6 – 8.
5. Лукьянченко А. А. Жилищная политика в Украине: правовой и экономической аспекты / А. А. Лукьянченко // НАН Украины. Ин-т экономико-правовых исследований. – Донецк : ООО «Юговосток», ЛТД», 2002. – 34 с.
6. Рахман И. А. Зарубежный опыт регулирования инвестиционно-строительной деятельности / И. А. Рахман // Экономика строительства. – 2001. - № 6. – С. 48.
7. Стратегічні пріоритети та сучасні завдання розвитку реального сектора економіки України./ [Редкол.: Б.М. Данилишин (відп. ред.) та ін.] / РВПС України НАН України. – Черкаси : Брама-Україна, 2007. – 544 с.
8. Федосеева Т. Р. Право громадян на житло у фонді соціального призначення : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03. «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право і міжнародне приватне право» / Т. Р. Федосеева. – Харків, 2003. – 22 с.
9. Щербинин А. Г. Зарубежный опыт привлечения инвестиций в строительство жилья / А. Г. Щербинин, А. В. Артюхова // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2003. - № 1 – 2. – С.

**BASIC DIRECTIONS OF THE USE OF FOREIGN EXPERIENCE ARE IN
ADJUSTING OF A BUILD SPHERE OF UKRAINE****N. Bondareva**

*Ivan Franko National University of Lviv
79008, Lviv, 18, Svobody av.
E-mail: melnuknatalia@yahoo.com*

An author is consider the structural going near development of building in the developed countries of the world. Specified on that exactly achievements in development of domestic economy and economy of foreign countries are to a great extent attained due to building, scales of his activity. Recommendations are given in relation to application of foreign experience in the field of building of Ukraine.

Keywords: building, buildings, build sphere, type of economic activity, state, public policy, foreign experience, developed countries.

**ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАРУБЕЖНОГО
ОПЫТА В РЕГУЛЯЦИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЫ УКРАИНЫ****Н. Бондарева**

*Львовский национальный университет имени Ивана Франка
79008, м. Львов, проспект Свободы, 18
E-mail: melnuknatalia@yahoo.com*

Автором рассмотрены конструктивные подходы к развитию строительства в развитых странах мира. Указывается на то, что именно достижения в развитии отечественной экономики и экономики зарубежных стран в значительной мере достигнуты благодаря строительству, масштабам его деятельности. Предоставлены рекомендации относительно применения зарубежного опыта в сфере строительства Украины.

Ключевые слова: строительство, здания, строительная сфера, вид экономической деятельности, государство, государственная политика, зарубежный опыт, развитые страны