

21 лютого 2003 року // Урядовий кур'єр. – 2003. – № 36. – С. 3–5. 5. Інноваційна стратегія українських реформ / А.С. Гальчинський, В.М. Гесць, А.К. Кінах, В.П. Семиноженко. – К.: Знання України, 2002. – 336 с. 6. Янсен Ф. Епоха інновацій: Пер. с англ. — М.: ИНФРА-М, 2002. – 308 с. 7. Егорова А. За кулисами лидерства // Компаньон. – 2002. – № 34. – С. 50–52. 8. Миндели Л., Заварухин В. Международные аспекты российской инновационной политики // Мировая экономика и международные отношения. – 2001. – № 5. – С. 55–64. 9. Крупка М.І. Фінансово-кредитний механізм інноваційного розвитку економіки України. – Львів: Видавничий центр Львівського національного університету імені Івана Франка, 2001. – 608 с.

УДК 330.332:338.45:69

О.О. Пшик

Національний університет “Львівська політехніка”

ПРОБЛЕМИ ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ У ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО

© Пшик О.О., 2003

Досліджено законодавчу базу України щодо інвестиційної політики. Проаналізовано правовий аспект залучення іноземних інвестицій в економіку України. Висвітлено проблеми, які перешкоджають іноземному інвестуванню в житлове будівництво.

It was researched Ukrainian law in the sphere of investment and analysed problems of the enlisting foreign investment in the Ukrainian economy. The elucidated problem as a barrier of the foreign investments in the building has been considered.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими та практичними завданнями. У статті проаналізовано проблеми залучення інвестицій у житлове будівництво, а саме умови створення державою сприятливого економічного клімату для залучення зовнішніх та внутрішніх інвесторів. Існують обмеження, які пов'язані з державним регулюванням інвестиційної політики. Саме недосконалість нормативно-правових актів у сфері інвестиційних правовідносин є однією із причин незначного обсягу зовнішніх інвестицій. Процес інвестування через залучення внутрішніх інвестицій ускладнений податковим тягарем з боку держави та бюрократичними перепонами, які полягають у тривалому процесі оформлення багатьох документів.

Частково висвітлюється питання про кредитування житлового будівництва шляхом надання споживчого кредиту. Проблемаю у даному випадку є неефективність такого виду кредиту у країнах з перехідною економікою. Тому існує потреба у залученні інвестицій у житлове будівництво з метою виконання однієї з соціальних функцій держави – забезпечення населення житлом.

Проблема полягає в тому, що рівень інвестицій в економіку України не тільки недостатній, але й має сталу тенденцію до подальшого зменшення, що пояснюється, в першу чергу, недосконалим законодавством з цього питання.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання цієї проблеми. Аналізуючи останні дослідження та публікації, в яких започатковано розв'язання даної проблеми, було виявлено, що для вдосконалення інвестиційної діяльності в Україні потрібно покращити інвестиційний клімат в країні для збільшення іноземних капіталовкладень.

У сучасних умовах вітчизняне виробництво не може забезпечити належного рівня розвитку за рахунок власних ресурсів. Саме тому для України надзвичайно актуальною проблемою сьогодення є залучення іноземних ресурсів.

Іноземні інвестиції можуть здійснюватись у вигляді:

- іноземної валюти, що визнається конвертованою Національним Банком України;
- валюти України – при реінвестиціях в об'єкт первинного інвестування чи будь-які інші об'єкти інвестування відповідно до законодавства України за умови сплати податку на прибуток (доходи);
- будь-якого рухомого і нерухомого майна та пов'язаних з ним майнових прав;
- акцій, облігацій, інших цінних паперів, а також корпоративних прав (прав власності на частку (пай) у статутному фонді юридичної особи, створеної відповідно до законодавства інших країн), виражених у конвертованій валюті;
- грошових вимог та права на вимоги виконання гарантованих договірних зобов'язань [1, с. 27].

Сьогодні іноземні інвестиції надходять в Україну із 83 країн світу, проте лідерами, як і раніше, є фірми США (155, 1 млн. дол. на початок 1996 р.), Німеччини (119,03 млн. дол. на початок 1996 р.), Великобританії (42,7 млн. дол.). Найбільш привабливими для іноземних інвесторів залишаються галузі машинобудування та металообробки, внутрішньої і зовнішньої торгівлі, харчової промисловості. Кожен з іноземних інвесторів знайшов в Україні пріоритетну для себе сферу вкладання капіталу. Так, у машинобудування та металообробку найбільші капітали спрямували інвестори з США, Німеччини та Великобританії. Росія освоїла ринки сільськогосподарської продукції та опановує фінансовий ринок. Швейцарія – хімічну промисловість та внутрішню торгівлю, Ірландія – транспорт, Нідерланди – харчову промисловість, Кіпр – будівництво.

Треба наголосити, що загальний обсяг іноземних інвестицій в Україну в 3–7 разів нижчий за обсяг вкладень у країни Східної Європи. І якщо навіть їхній обсяг збільшиться, існує реальна загроза того, що Україна буде нездатна найефективніше використати ці кошти через внутрішню нестабільність та суперечність законодавчої бази [2, с. 79].

Стосовно інвестиційного законодавства нашої країни слід зазначити, що державне регулювання інвестування є одним із видів соціального управління, важливим видом діяльності органів державної влади з ефективного залучення та раціонального використання іноземних інвестицій і визначається показниками економічного та соціального розвитку держави.

Державне регулювання інвестиційної діяльності здійснюється з метою реалізації економічної, науково-технічної і соціальної політики. Воно визначається показниками економічного і соціального розвитку України, республіканськими і регіональними програмами розвитку народного господарства, республіканськими і місцевими бюджетами, передбачуваними в них обсягами державного фінансування інвестиційної діяльності. При цьому створюються пільгові умови інвесторам, що здійснюють інвестиційну діяльність у найбільш важливих для задоволення суспільних потреб напрямках, насамперед соціальній сфері, технічному і технологічному вдосконаленні виробництва, створенні нових робочих

місць для громадян, які потребують соціального захисту, впровадженні відкриттів і винаходів, в агропромисловому комплексі, в реалізації програм ліквідації наслідків Чорнобильської аварії, у виробництві будівельних матеріалів, в галузі освіти, культури, охорони довкілля і здоров'я.

Державне регулювання інвестиційної діяльності містить управління державними інвестиціями, а також регулювання умов інвестиційної діяльності і контроль за її здійсненням усіма інвесторами та учасниками інвестиційної діяльності.

Регулювання умов інвестиційної діяльності здійснюється шляхом:

- надання фінансової допомоги у вигляді дотацій, субсидій, субвенцій, бюджетних, позик на розвиток окремих регіонів галузей, виробництв;
- державних норм та стандартів;
- антимонопольних заходів;
- роздержавлення і приватизації власності;
- визначення умов користування землею, водою та іншими природними ресурсами;
- політики ціноутворення;
- проведення державної експертизи інвестиційних програм та проектів будівництва [3].

З метою створення сприятливих умов для збільшення обсягів іноземних інвестицій в економіку України та діяльності іноземних інвесторів, прискорення соціально-економічного розвитку регіонів та пріоритетних галузей виробництва указом президента було постановлено:

1. Вжити в установленому законодавством порядку заходів щодо створення до 1 січня 2004 року акціонерного товариства “Агентство з питань іноземних інвестицій”, передбачивши, що його основними завданнями мають бути:

- сприяння залученню іноземних інвестицій, формуванню привабливого інвестиційного іміджу України та її регіонів;
- надання консультацій економічного та правового характеру щодо можливостей внесення іноземних інвестицій в економіку України;
- пошук потенційних інвесторів для вітчизняних суб'єктів підприємницької діяльності;
- сприяння іноземним інвесторам у питаннях взаємодії з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування;
- супроводження інвестиційних проектів, сприяння захисту прав інвесторів;
- підготовка пропозицій щодо стимулювання інвестиційної діяльності, зокрема з урахуванням досвіду інших держав у сфері залучення іноземних інвестицій та щодо усунення перешкод, які негативно впливають на інвестиційний клімат в Україні;
- організація підготовки спеціалістів у сфері інвестиційної діяльності;
- видання інформаційно-аналітичних матеріалів з питань соціально-економічного розвитку та інвестиційних можливостей України та її регіонів.

2. Кабінету Міністрів України, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, обласним, Київській та Севастопольській міським державним адміністраціям розробити з урахуванням досвіду холдингової компанії “Київміськбуд” та вжити заходів до розширення мережі інвестиційно-будівельних організацій, залучення коштів населення в житлове будівництво, активізації співробітництва з іноземними інвесторами з питань реалізації проектів щодо спорудження житла, а також торговельних центрів та інших об'єктів ринкової інфраструктури [4].

Проте це лише плани, які реально ще не скоро будуть втілені в життя.

Інвестиційний клімат в країні можна розглядати з точки зору вимог та цілей, які ставлять перед собою інвестори, вкладаючи кошти в те чи інше підприємство. На підставі аналізу літературних джерел зауважимо, що інвестиційний клімат в країні визначається рядом факторів. До них можна віднести законодавчу базу країни щодо потенційних інвесторів, її макроекономічні показники, економічний потенціал галузі та окремих її підприємств, куди планується здійснити інвестиції тощо. Наведені вище фактори є необхідними при врахуванні їх інвестором в разі прийняття рішення вкласти кошти в те чи інше підприємство.

У трийомнику економічної енциклопедії за редакцією С.Мочерного виділено 10 чинників, які у 90-х роках ХХ ст. зумовили несприятливість інвестиційного клімату на макрорівні: нестабільність законодавства з регулювання діяльності підприємств з іноземними інвестиціями; відсутність ефективної системи оподаткування; недосконалість земельного законодавства; недосконалість механізму участі іноземних інвесторів у процесі приватизації; непродумана амортизаційна політика; нераціональна діяльність банківської системи; відносно невисокі темпи інфляції за одночасно високих відсоткових ставок; відсутність дієвих стимулів до праці; відсутність національної державної кредитно-інвестиційної компанії, яка б здійснювала всебічний аналіз інвестиційних пріоритетів з їх техніко-економічним обґрунтуванням та контроль за наданням пільг інвесторам, особливо при здійсненні ними інвестицій в сучасні ресурсо-, енерго- і працезберігаючі технології та ін.; значна корумпованість державних чиновників (за дослідженнями Німецької консультативної групи, рівень корупції в Україні має сім балів з десяти, що суттєво перешкоджає інвестиціям в Україну).

Так, за дослідженнями В. Федоренка, до основних причин несприятливості інвестиційного клімату для вітчизняних інвесторів, починаючи з 1991 р. слід віднести:

- недостатність обігових коштів у підприємств;
- відсутність системи страхування інвестицій;
- складність процесу документального оформлення інвестицій. Так, для одержання дозволу на будівництво інвестору необхідно подати необхідні документи в десятки організацій, тому цей процес може розтягтися на 1,5 року;
- податкова адміністрація України регулярно вилучає у суб'єктів підприємства частину амортизаційних відрахувань у бюджет на цілі, не сумісні з інвестуванням.

Із проведеного аналізу дослідження законодавчого регулювання іноземних інвестицій, інвестиційного клімату, який склався в країні, можна зробити висновок, що правовий режим іноземного інвестування в Україні може змінюватися, причому змінюватися у напрямку його погіршення, а отже, правове середовище іноземних інвестицій в Україні не сприяє їх залученню. Крім того, українське законодавство, яке безпосередньо регулює іноземні інвестиції в Україні, характеризується конфліктністю і суперечністю між нормами права, що лежать в його основі, між нормативно-правовими актами різних рівнів, юридичною неврегульованістю і заплутаністю найважливіших інвестиційних питань. Через це у рейтингу світового співтовариства Україна належить до країн із підвищеним рівнем політичних та економічних ризиків. На створення такого іміджу держави особливо вплинула політична нестабільність, часті зміни в керівництві усіх гілок влади, недостатній рівень законодавчої бази, а також її недосконалість і нестабільність. Практично в усіх країнах світу процес залучення іноземних інвестицій регламентується так, щоб вони були спрямовані у ті галузі, де вони найбільш необхідні. Створюючи сприятливі умови для

залучення іноземного капіталу, оголошуючи про національний режим для нього, їхній приплив заохочують в одній галузі виробництва та обмежують в іншій. Отже, стає очевидно, що для кожної з країн-донорів, які є основними експортерами капіталів в українську економіку, держава повинна напрацьовувати та проводити цілеспрямовану політику щодо залучення іноземних інвестицій, яка має базуватися на принципах загальнодержавних пріоритетів щодо іноземного інвестування та на концептуальному визначенні галузей економіки України, їх провідних підприємств, набуття контролю над якими з боку іноземного капіталу загрожуватиме економічній безпеці держави [5].

Не треба забувати і про створення сприятливих можливостей для внутрішніх інвесторів. За всі роки реформ у державі так і не було створено ефективного механізму захисту національних інвесторів від податкового навантаження, яке у півтора–два рази вище за припустиме.

Невирішені частини загальної проблеми. У нашій державі існує проблема недостатнього залучення іноземного капіталу. Одною з проблем, яка не була вирішена раніше, є втручання держави у регулювання іноземних інвестицій. Перепоною в розв'язанні цієї проблеми як раніше, так і сьогодні, є наявність великої кількості “тіньових капіталів”. Світовий досвід свідчить, що країни з перехідними економіками не в змозі вийти з економічної кризи без залучення іноземних інвестицій, тому що, залучаючи підприємницький, державний та змішаний капітал до своєї економіки, вони отримують доступ до сучасних технологій, методів управління тощо. Крім того, іноземні інвестиції сприяють заходам макроекономічної стабілізації. Важкий економічний стан, що склався в Україні з перших кроків її існування як незалежної держави, примусив країну також звернутися за допомогою до зовнішніх джерел інвестування.

Цілі статті. Основними цілями статті є розробка рекомендацій щодо вдосконалення інвестиційного клімату в країні з метою залучення інвестицій в житлове будівництво. Завданням цієї статті є розкриття проблем залучення іноземних та внутрішніх інвестицій в будівництво житлового сектора.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Для інвестування можуть бути залучені фінансові кошти у вигляді кредитів, випуску в установленому законодавством порядку цінних паперів і позик.

Надзвичайно гостро постало питання про кредитування житлового будівництва. Кредитування житлового будівництва здійснюється у вигляді споживчого кредиту шляхом надання приватним особам довгострокових позичок на купівлю чи будівництво приватного житла. У країнах з ринковою економікою створюються спеціалізовані банківські установи, які обслуговують різні форми споживчого кредиту [6, с. 191]. Прикладом таких банків можуть бути іпотечні банки та будівельні ощадні банки. Проте у нашій країні такі банки практично ще не функціонують. В Україні надання споживчих кредитів здійснюють комерційні банки, але цьому виду послуг вони не надають перевагу, оскільки в умовах перехідної економіки існує чимало факторів, які негативно впливають на цей вид послуг: девальвація гривні, стрімке зростання цін на будівельні роботи, невідповідність реальної заробітної плати номінальній.

Крім перелічених вище проблем фінансування житлового будівництва, в нашій країні існують ще й бюрократичні перепони, які полягають у тривалому процесі оформлення багатьох документів.

Початок будівництва здійснюється за наявності багатьох документів.

Будівництво будь-якого об'єкта виробничого чи соціального призначення здійснюється на конкретній земельній ділянці. Тому забудовник повинен мати документ, що засвідчує право володіння або користування цією земельною ділянкою. Усі процедури, пов'язані з відведенням земельних ділянок під забудову, регламентуються Земельним кодексом. Будівництво житлових, виробничих, культурно-побутових та інших будівель і споруд на земельних ділянках, що перебувають у власності або користуванні, здійснюється після погодження з радою народних депутатів відповідного рівня.

Для здійснення промислового і цивільного будівництва промисловими, транспортними та іншими несільськогосподарськими підприємствами, установами й організаціями, зокрема створеними за участю іноземних інвесторів, житловими та будівельними кооперативами, ради народних депутатів передають їм у постійне або тимчасове користування землі, що перебувають у державній власності.

Загальна схема відведення земельної ділянки під будівництво передбачає такі етапи: попереднє узгодження місця розташування будівництва, що дає право на виконання робочого проектування; розробку проекту відведення земельної ділянки, здійснення відповідних узгоджень та вирішення майново-правових питань, пов'язаних із заняттям тієї або іншої ділянки; ухвалення рішення ради народних депутатів про відведення земельної ділянки; юридичне оформлення права власності або права землекористування та виділення земельної ділянки в натурі із закріпленням її меж.

Для отримання земельної ділянки у користування зацікавлені фізичні або юридичні особи звертаються із заявою або відповідним клопотанням до місцевої ради.

Рада народних депутатів розглядає клопотання і дає або не дає дозвіл на складання проекту і відведення земельної ділянки.

Основою для підготовки тендерної документації, проведення торгів підряду, розробки робочої документації, укладання договору підряду та відкриття фінансування будівництва є оформлення техніко-економічного обґрунтування будівництва (ТЕО). Наприклад, ТЕО житлового будівництва складається з таких розділів: загальна пояснювальна записка, архітектурно-будівельні рішення, рішення з інженерного устаткування, охорона навколишнього середовища, інженерно-технічні заходи, заходи щодо попередження надзвичайних ситуацій, проектна документація, ефективність інвестицій [7, с. 405–408].

Як бачимо, сьогодні й надалі існує бюрократія, яка зменшує можливості у сфері житлового будівництва.

Отже, неправильна політика держави в галузі іноземного інвестування та недосконале регулювання інвестицій з боку вітчизняних інвесторів, затяжні процедури документо-оформлення зумовлюють гальмування не тільки житлового будівництва, але й інших, не менш важливих економічних та соціальних процесів.

На думку автора, доцільно було б створити певні пільги для іноземного інвестування у житлове будівництво і водночас розробити і затвердити в законодавчому порядку перелік галузей і сфер діяльності, що закриті для іноземного інвестування як повністю, так і частково. Ця доцільність продиктована поширенням приватизаційних процесів, зростанням обсягів іноземного інвестування, а також розпорошеністю різних заборон та обмежень щодо іноземного інвестування за багатьма законодавчими актами України, що створює передумови виникнення негативного інвестиційного клімату країни, через що рівень

привабливості економіки України для іноземних інвесторів є досить низький. При можливому формуванні такого переліку в Україні необхідно врахувати такі чинники:

- галузеві та регіональні пріоритети держави щодо розвитку її економіки, які мають бути визначені на основі ретельного аналізу конкурентоспроможності кожної з галузей;
- потенційні джерела (внутрішні та зовнішні) фінансування галузей економіки;
- необхідні і достатні обмеження щодо надходження іноземного капіталу в економіку;
- дотримання правил міжнародного інвестування, розроблених Комісією ООН під егідею МВФ та МБРР, головною метою яких є: забезпечення максимальної свободи міжнародного руху капіталу, лібералізація національних ринків капіталу.

Іноземні інвестори мають дотримувати законодавства України та не завдавати шкоди її державним, соціальним та економічним інтересам [8].

При цьому не слід забувати про врегулювання внутрішньої інвестиційної діяльності. Необхідно створити такі умови, щоб зовнішні інвестиції доповнювали внутрішні, а внутрішні при необхідності зовнішні. Варто зазначити, що іноземні інвестиції є провідником сучасних технологій виробництва та управління, своєрідною “перепусткою” на світові ринки товарів та капіталів, дозволяючи при цьому компенсувати дефіцит національних грошових коштів.

Для покращання інвестиційного клімату в Україні автор рекомендує такі заходи:

- створення законодавчої бази, що враховуватиме інтереси як потенційних інвесторів, так і держави;
- формування умов для покращання макроекономічних показників країни загалом;
- підвищення економічного потенціалу інвестиційно привабливих галузей та окремих підприємств.

Висновки. Отже, з цього дослідження можна зробити висновок, що сьогодні в Україні не створено задовільних політичних, економічних, організаційних та правових умов для залучення інвестицій у потрібних обсягах та формах, внаслідок чого надходження іноземного капіталу в грошовій формі не задовольняє потреб народного господарства. Значна невідпрацьованість та неврегульованість у правовій сфері заважає залученню іноземного капіталу.

Сьогодні в нашій державі існує проблема недостатнього інвестиційного потенціалу. Це зумовлено насамперед політичною нестабільністю, надмірним втручанням держави у регулювання іноземних інвестицій, постійними змінами у чинному законодавстві, відсутністю в Україні єдиного центрального органу з питань державного управління іноземного інвестування, недостатнім розвитком малого та середнього підприємництва, наявністю великої кількості “тіньових капіталів”, надалі існуючою бюрократією.

Для вирішення питання залучення іноземних інвестицій необхідно якнайшвидше знайти такі переваги на загальнонаціональному рівні, які б стимулювали іноземних інвесторів до вкладання грошей в Україну навіть при тих негараздах, які сьогодні в нас є.

Отже, напрями інвестиційної політики України необхідно переглянути та розробити єдину чітку стратегію залучення іноземних інвестицій, оскільки залучення іноземних інвесторів з метою вкладення грошей в економіку держави є основною органічною частиною інвестиційної політики будь-якої країни.

1. Третьякова М. Механізм державного регулювання іноземного інвестування в Україні. Наскільки він досконалий? // *Економіка, фінанси і право*. – 2002. – № 8. – С. 26–29.
2. Свердан М.М., Саїнчук Н.В. Проблеми залучення іноземних інвестицій в економіку України // *Фінанси України*. – 1998. – № 1.
3. Закон України „Про інвестиційну діяльність”.
4. Указ Президента України про додаткові заходи щодо залучення іноземних інвестицій в економіку України. 2003 р.
5. Федевич М.Є., Пишук О.О. Ретроспективний аналіз правового аспекту залучення іноземних інвестицій в економіку України // *Вісн. Нац. ун-ту “Львівська політехніка”*. – 2002. – № 457.
6. Гальчинський А. *Теорія грошей* – К.: Основи, 2001. – 410 с.
7. Саблук П. Т. *Реформування та розвиток підприємств агропромислового виробництва* – К.: ІАЕ, 1999. – 532 с.
8. Закон України “Про захист іноземних інвестицій на Україні”.