

**Дарієнко К.В.**

*магістри кафедри менеджменту та управління проектами,  
Одеська державна академія будівництва та архітектури,  
м.Одеса, Україна*

*Науковий керівник: Колодинський С.Б.*

*доцент кафедри менеджменту та управління проектами,  
Одеська державна академія будівництва та архітектури,  
м.Одеса, Україна*

## **БУДІВЕЛЬНА КОМПЛЕКС УКРАЇНИ НА СУЧАСНОМУ ЕТАПІ РЕФОРМ**

Будівельна галузь є однією з найважливіших галузей народного господарства, від якої залежить ефективність функціонування всієї системи господарювання в країні. Важливість цієї галузі для економіки будь-якої країни можна пояснити наступним чином: капітальне будівництво, напевне, як ніяка інша галузь економіки, створює велику кількість робочих місць і споживає продукцію багатьох галузей народного господарства. Економічний ефект від розвитку цієї галузі полягає у мультиплікаційному ефекті коштів, вкладених у будівництво. Адже з розвитком будівельної галузі будуть розвиватися: виробництво будівельних матеріалів і відповідного обладнання, машино-будівна галузь, металургія і металообробка, нафтохімія, виробництво скла, деревообробна і фарфоро-фаянсова промисловість, транспорт, енергетика тощо. І, вочевидь, як ніяка інша галузь економіки, будівництво сприяє розвитку підприємств малого бізнесу, особливо того, який спеціалізується на оздоблювальних і ремонтних роботах, на виробництві та встановленні вбудованих меблів і т. ін.

Отже, ріст будівельної галузі неминуче викликає економічний ріст у країні і виникнення необхідних умов для розв'язання багатьох соціальних проблем. Але на сучасному етапі її розвитку говорити про будь-яку конкурентоспроможність цієї галузі не представляється можливим. Якщо на регіональному рівні чітко просліджується тенденція верховенства будівельних організацій центральних районів та великих міст-мільйонерів у зв'язку з їх

значними потужностями і інвестиційною привабливістю, то на глобальному рівні будівельна галузь України програє через брак необхідних фінансових та організаційних перетворень.

Зараз будівельний комплекс України включає близько 7 тис. великих і середніх підприємств і організацій галузей "будівництво" і "промисловість будівельних матеріалів", в яких зайнято майже 1 мільйон працівників, а також 17 тис. малих підприємств з кількістю тих, що працюють більше 170 тис. чоловік. На підрядний ринок виходять нові, в основному малі недержавні організації і фірми, їх кількість в будівництві перевищила 10 тисяч.



Рис. 1. Будівельний комплекс України

За наслідками 2016 року український ринок будівельних матеріалів виріс на 22% і досяг об'єму в 4,8 млрд. дол. США в цінах виробника. Основним чинником впливу на розвиток індустрії виробництва будівельних матеріалів є активне щорічне зростання робіт підрядного будівництва, який оцінюється на рівні 40%. За офіційними даними, об'єм виконаних підрядних будівельних робіт в Україні в 2016 році склав 10,7 млрд. дол. США.

За наслідками 2017 року український ринок будівельних матеріалів виріс на 18,4% в порівняльних цінах (роком раніше зростання складало 22%) і досяг об'єму в 43,6 млрд. грн. в цінах виробника. За наслідками року 70% сегментів

ринку будівельних матеріалів показали зростання (у 2016 році таких сегментів налічувалося близько 79%). Основним чинником впливу на розвиток індустрії виробництва будівельних матеріалів є об'єм виконаних підрядних будівельних робіт, який за наслідками 2017 року склав 64,3 млрд. грн., що в порівняльних цінах нижче на 16% в порівнянні з 2016 роком.

За наслідками 2017 року український ринок (товари для будівництва, ремонту і облаштування будинку/дачі) досяг ємкості в 19 млрд. грн. Активне житлове будівництво, роботи по реконструкції, а також зростання добробуту населення України - основні чинники розвитку ритейла в Україні.

Активний розвиток житлового будівництва, індустрії виробництва будівельних матеріалів, а також зростання добробуту населення України стимулюють розвиток сектора дистриб'юції будівельних матеріалів. За наслідками 2007 року можна відзначити активізацію відкриття будівельних гіпермаркетів і супермаркетів в регіонах. Лідери ринку «Епіцентр До» і «Нова лінія» збільшили кількість своїх торгових точок в 2 рази. В кінці 2016 року на український ринок вийшла перша спеціалізована іноземна DIY-сеть Praktiker, а в 2017 році відкрили свої торгові точки OBI і Leroy Merlin. Ємкість DIY сегменту в 2016 році досягла розміру 2,2 млрд. дол. США.

Тезовий аналіз Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі і житлового будівництва» від 25.12.2008 р. № 800-VI (далі – Антикризовий закон)

#### I. Державна підтримка житлового будівництва

1. Антикризовим законом встановлений перелік організаційних заходів по дозволу проблем, що виникли в житловому будівництві, і встановлені нові напрями витрачання засобів Стабілізаційного фонду.

2. Передбачено пільгове кредитування забудовників банківськими установами під заставу цінних паперів і майнових прав.

3. Відсоткова ставка по кредитах, виданих на придбання або будівництво житла, може бути збільшена тільки за згодою сторін.

4. У законодавство введено визначення об'єкту незавершеного

будівництва (стосовно іпотечних відносин).

5. Забудовникам дозволили проводити реєстрацію в БТІ не тільки об'єктів незавершеного будівництва, але і їх частин з метою подальшого продажу або передачі в іпотеку.

6. Введений мораторій на розірвання будь-яких договорів між інвесторами і забудовниками на будівництво житла, якщо по таких договорах проведена 100% оплата.

7. По договорах між інвесторами і забудовниками у сфері житлового будівництва заборонено стягнення штрафних і фінансових санкцій.

8. Договори оренди землі, на яких почато житлове будівництво, підлягають продовженню на ті ж терміни і на тих же умовах.

9. Визначені механізми фінансування банків, що надають іпотечні кредити на завершення будівництва, з боку НБУ і Державної іпотечної установи.

10. ТПП зобов'язали розглядати звернення забудовників у сфері житлового будівництва за поданням довідки про припинення (згортанні діяльності) по причинах обставин непереборної сили.

11. Розроблений механізм державної підтримки і фінансування будівництва доступного житла.

12. Землі оборони можуть використовуватися для будівництва об'єктів соціально-культурного призначення, соціального і доступного житла.

### III. Оренда з викупом

13. Встановлений механізм такого право відношення як оренда з викупом.

### IV. Спрощення дозвільної будівельної процедури

14. Встановлена адміністративна відповідальність за порушення термінів видачі техумов в будівництві.

15. Скасована обов'язковість отримання інвестором комплексного висновку державної експертизи для об'єктів будівництва по переліку Мінрегіонстроя.

16. Скасовані відрахування на нове будівництво (3%) на зміст місцевої пожежної охорони.