

Міністерство освіти та науки України
Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»
Навчально-науковий інститут архітектури та будівництва
Кафедра автомобільних доріг, геодезії, землеустрою та сільських будівель

Григорій ШАРІЙ
Дмитро ЄРМОЛЕНКО
Віталія Скриль

РИНОК ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОСТІ

Навчальний посібник
для студентів другого (магістерського) освітнього рівня
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

Полтава, 2021

ЗМІСТ

Тема 1. Мета, завдання, теоретичні основи курсу. Теорія земельного капіталу..	5
1.1. Мета і завдання вивчення дисципліни	5
1.2. Теоретичні основи та особливості ринку землі і нерухомості	5
1.3. Земельний розвиток та розвиток нерухомості — як девелопмент нерухомості та „landdevelopmant”. Задачі девелопменту	7
1.4. Теорія земельного капіталу	9
Тема 2: Законодавство про нерухомість в Україні	11
2.1. Загальні принципи та визначення термінів. Закордонний досвід	11
2.2. Цивільні правовідносини в сфері нерухомості	12
2.3. Право власності, інші речові права, обмеження, захист права, спадкування нерухомості	15
2.4. Зобов'язальні права та визначення зобов'язань щодо нерухомості	19
Тема 3 Класифікація нерухомості. Оцінка зносу об'єктів нерухомості	21
3.1. Класифікація об'єктів нерухомості	21
3.2. Види зносу, підходи до оцінки зносу та індикатори зносу	33
3.3. Методи розрахунку оцінки зносу	36
3.4. Оцінка фізичного зносу житлових будинків	40
Тема 4 Девелопмент землі та нерухомості	43
4.1. Аналіз економічної доцільності виведення на ринок нового об'єкту та придбання нерухомості	43
4.2. Ідея створення та пошук нового необхідного об'єкта	43
4.3. Визначення обсягу ресурсів для здійснення проекту	51
4.4. Набуття юридичних прав на нерухомість та їх реєстрація	52
Тема 5. Види та особливості девелопмента землі та нерухомості	58
5.1. Організація фінансування	58
5.2. Проектування	59
5.3. Будівництво	66
5.4. Введення в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів	72
5.5. Правовстановлювальні документи на нерухомість та їх реєстрація	73
5.6. Трансакції (продаж /здача в оренду)	74
Тема 6 Інвестування девелопмента нерухомості	77
6.1. Окупність об'єктів нерухомості	77
6.2. Види інвестицій	79
6.3. Джерела фінансування	81
Тема 7 Сучасні підходи, методи девелопмента, фактори, що їх визначають та управління ризиками в девелопменті	88

7.1. Фактори впливу, що визначають підходи і методи девелопмента	88
7.2. Управління ризиками в девелопменті.....	95
Тема 8 Ринок землі і нерухомості в системі управління і державного регулювання	101
8.1. Фактори впливу, що визначають підходи і методи девелопмента	101
8.2. Ризики в девелопменті, управління ризиками	105
8.3. Інвестування девелопмента нерухомості.....	110
Тема 9 Світовий досвід розвитку ринку землі і нерухомості	121
9.1. Світовий досвід різних прав власності на нерухомість. Цивільне законодавство за кордоном.	121
9.2. Світовий досвід захисту суспільних інтересів.	127
9.3. Світовий досвід різних прав власності на нерухомість. Цивільне законодавство за кордоном.	129
Тема 10 МЕТОДИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ	134
10.1. Сутність нормативної грошової оцінки земель	134
10.2. Загальна характеристика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення	135
10.3. Населений пункт як об'єкт нормативної грошової оцінки	139
10.4. Основні положення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).....	143

ТЕМА 1.

МЕТА, ЗАВДАННЯ, ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ КУРСУ. ТЕОРІЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАПІТАЛУ.

1.1. Мета і завдання вивчення дисципліни

Навчальна дисципліна „Ринок землі і нерухомості” – одна із основних дисциплін курсу для підготовки магістрів спеціальності „Геодезія та землеустрій” і формує необхідні знання в сфері земельної економіки економічного обігу нерухомості та землі, державного регулювання обігу та ринку землі і нерухомості.

Завданням курсу є формування у студентів знань і умінь у сфері девелопменту нерухомості.

1.2. Теоретичні основи та особливості ринку землі і нерухомості

Економічний обіг землі є суттєвою складовою будь-якої національної економіки. Ринки нерухомості (землі), праці, капіталів, товарів і послуг для свого існування повинні бути взаємопов'язані. Розглянемо головні дефініції ринку нерухомості.

Ринок нерухомості – сфера обігу нерухомості: землі, будівель і споруд, інших поліпшень, що забезпечує умови обігу виходячи з можливостей покупця та продавця без значних додаткових витрат на придбання нерухомості; Цікавими є визначення ринку в США – Інститутом оцінки, де ринок визначають, як комплекс заходів, в яких покупці і продавці взаємодіють разом, через цінові механізми;

Ринок нерухомості – це взаємодія людей, які обмінюють права на нерухомість на інші активи (гроші);

Ринок нерухомості – це визначений набір механізмів, інститутів і інституцій за допомогою яких передаються права на власність та пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни та розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування;

Ринок нерухомості: це сукупність стосунків навколо угод з об'єктами нерухомості, а саме: купівлі-продажу, іпотеки, здачі в оренду, ціни та інше;

На ринку нерухомості – особливості товару визначаються не тільки властивістю нерухомості, а також правами на неї, та оточуючим середовищем.

Також, ринок нерухомості можна визначити, як систему стосунків за допомогою яких через динаміку сил попиту (пропозицій) передають права власності і пов'язані інтереси, в межах деякої замкнутої території.

Ринок землі (нерухомості) ділять на ринок оренди і купівлі-продажу.

Групи витрат в фінансуванні нерухомості:

- підтримка об'єкта нерухомості в функціональному стані;
- оподаткування нерухомості;
- трансакційні витрати при придбанні нерухомості.

Нерухомість, це фінансовий актив, і найважливіший сектор фінансового ринку.

Ріст вкладень у нерухомість — поновлює ринок, і навпаки.

Етапи ринка нерухомості:

- первинний — задоволення власних потреб;
- вторинний — об'єкт інвестиційної діяльності.

Етапи ринку землі:

- первинний — продаж державних та комунальних земель;
- вторинний — продаж прав, трансакцій приватних земель.

Розвиток ринку нерухомості стримує:

- недосконалість законодавства;
- політична нестабільність;
- економічна криза і низькі доходи населення;
- відсутність ринкової інфраструктури;
- відсутність кваліфікованих кадрів.

Особливості ринку нерухомості (головні):

- локальність;
- низька взаємозамінність об'єктів;
- сезонні коливання та циклічність цін по роках;
- державна реєстрація угод.

Особливості ринку нерухомості:

- нерозривний зв'язок з землею об'єктів;
- унікальність та неповторність об'єктів;
- залежність від середовища;
- тривалий час виведення на ринок нового продукту;
- широкий діапазон юридичних прав;
- нерівномірні грошові потоки;
- потенційне, щорічне зростання вартості землі і знос будівель;
- гнучкі умови фінансування;
- сегментування ринку;
- широкий діапазон ризиків;
- особливості оподаткування та експлуатаційних витрат;
- циклічність;
- сезонність.

1.3. Земельний розвиток та розвиток нерухомості — як девелопмент нерухомості та „landdevelopmant”. Задачі девелопменту

Девелопмент нерухомості – принципово новий підхід формування та інвестування нерухомості, сутність якого полягає в системному врахуванні впливів та поєднанні сукупності методів і прийомів при реалізації проектів з розвитку нерухомості.

Розвитку девелопмента, як професійної діяльності сприяють соціально-економічні зміни в країні:

– юридична закріпленість структури власності на землю та об’єкти нерухомості;

– перетворення держави, як монопольного власника на необмежену кількість власників — суб’єктів господарювання;

– формування сукупності незалежних джерел інвестування;

– диференціація повноважень між рівнями і гілками влади.

„Девелопмент” — не просто розвиток, а розвиток нерухомості, поліпшень та розвиток оточення нерухомості.

Буквально — в перекладі, це не тільки розвиток, а і „еволюція”, „зростання”, „розширення”, „покращення”, „удосконалення”, „забудова”.

Об’єктом девелопмента є нерухомість. Але стан термінології в сфері ринку нерухомості має недоліки, які необхідно враховувати:

– полісемія (різне значення одного терміну);

– синонімія (одні явища мають декілька назв);

– відсутність інституційно-визначених термінів і значень;

– неточність термінів (буквальне значення слова не відповідає явищу);

– безсистемність формування понятійного апарату;

Девелопмент нерухомості — відповідає „Real estate development” та „Real Property Development”. Але в Америці „Real estate” — розуміють, як матеріальний об’єкт, що створений природою; (земля) та людиною (нерухомість).

„Real property” — відповідає інтересам в сфері нерухомості.

До нерухомості відноситься і термін „поліпшення”.

FIG — міжнародна асоціація землевпорядників, визначає, що право на нерухомість означає ексклюзивне право на використання нерухомості та право відчуження.

Девелопмент нерухомості розглядаємо, як якісне перетворення нерухомості не тільки, як матеріального об’єкта, а з урахуванням можливих прав та обмежень.

Девелопмент нерухомості це мистецтво збільшення вартості нерухомості шляхом управління ризиками при створенні нової нерухомості.

Нова нерухомість може бути створена шляхом:

– нового будівництва — будівництво будівель, будинків, споруд (комплексів), лінійних об'єктів інфраструктури та інших депозитних поліпшень;

– реконструкції — перебудови експлуатаційних об'єктів в установленому порядку, та передбачає збереження елементів несучих та огорожувальних конструкцій, з зупинкою частковою або повною роботи об'єкту;

– капітального ремонту — втручання в несучі конструкції і системи, що піддалися фізичному зносу і руйнуванню;

– технічного переоснащення — заходи щодо підвищення експлуатаційних властивостей нерухомості.

Девелопмент включає:

– якісне перетворення об'єктів нерухомості;

– вид професійної діяльності по організації вказаного процесу.

Якісні характеристики нерухомості, крім зносу, техніко-економічних характеристики включають правовий статус, цільове та функціональне призначення (використання), наявність оснащення, середовище локальне, презентаційність.

Цільове призначення земельної ділянки – визначено проектами землеустрою та обліковано в кадастрових реєстрах; (Наказ Держкомзему №548.23.07.2010. Закон України „Про землеустрій” Ст.1).

Функціональне використання — використання територій за домінуючою функцією, визначено містобудівною документацією (склад та зміст детального плану територій. ДБН Б 1.1.-2011. Планування і забудова міських і сільських поселень, ДБН-360-92).

Девелопмент — це очікувана і планова прибуткова підприємницька діяльність, де головний суб'єкт (підприємець) поєднуючи фактори виробництва на інноваційній основі.

Різновиди девелопмента:

– зміна цільового використання земель (землеустрій території);

– будівництво інженерних комунікацій і інфраструктури;

– поліпшення пов'язані з будівництвом споруд, будівель, ландшафтних парків, дренажів, дамб, зрошення, захист насаджень, тераси, рекультивация тощо;

– завершення незавершеного будівництва, реконструкцію об'єктів, капремонт тощо.

Завдання та мета девелопмента: створення нерухомості з повним якісними та кількісними характеристиками, або збільшує суттєво попередню вартість і ліквідність та інвестиційну привабливість, орендні ставки.

Місія фахівців з девелопмента: створити нерухомість, що принесе мах–прибуток, при міні–ризиків.

1.4. Теорія земельного капіталу

Поряд з термінами „земельні ресурси”, „земельно-резервний потенціал” вчені в 90-х роках минулого століття ввели термін „земельний капітал”, як різновиду „природного капіталу”. Земельний капітал — поновлюваний актив природного капіталу, як елементу національного багатства.

Фактори бізнесу:

- земля;
- праця;
- капітал;
- знання, інформація і комунікації (політичний аспект) інституції;
- інститути (інституційне середовище).

„Природний капітал” — сукупність природних чинників, як і формуються життєзабезпечувальними системами, біорізноманітними, та природними ресурсами, як економічний потенціал і головне багатство країни.

„Природний капітал — тотожний екологічній вартості території (capitallis — (лат.) головний).

Капітал — це сума життєвих і трудових благ.

Благо — субстанція матеріального і нематеріального характеру, яка спроможна задовольнити потреби людини (матеріальні і духовні (соціальні)).

Структура блага:

- життєві блага: для безпосереднього задоволення потреб людини (земля);
- трудові блага — які людина використовує створюючи життєві блага (земля);
- предмети праці — людина використовує в трудовій діяльності (земля).

„Земельний капітал” — сукупність земельних благ, якими розпоряджається людина на визначених правах і які являються синтезом природної енергії та людських здібностей (праці), земельних поліпшень, що нерозривно пов’язані з земельною ділянкою (землекористуванням) та раніше сформовані (окультурені) людиною і введені в інституційне економічно-соціальне середовище.

Земельні блага отримують через систему правомочностей:

- I: право: – користування;
- отримувати дохід;
- відчужувати;
- II: право: – володіти;
- управляти;

- капітальної вартості (право на поліпшення);
- на безпеку;
- на безоплату в спадщину (спадкове право);
- безстроковість ви користування;
- заборона шкоди (суспільної);
- відповідальність (але до стягнення);
- відновлення правомочностей.

Традиційні форми власності і прав на землю:

- суспільна;
- державна;
- комунальна;
- приватна;
- колективна (спільна);
- громадська.

Невизначеність і неприйняття норм землеустрою в країні, особливо державними органами, формує невизначену земельну політику держави переводити земельні відносини в тіньовий формат.

Контрольні запитання та завдання:

1. В чому полягає мета і завдання вивчення дисципліни „Ринок землі і нерухомості”?
2. В чому полягає сутність ринку нерухомості?
3. Назвіть особливості ринку нерухомості?
4. Що формує розвиток ринку нерухомості?
5. Надайте визначення терміну — девелопмент.
6. Що сприяє розвитку ринку нерухомості те девелопменту?
7. Яким шляхом створюють нову нерухомість?
8. Назвіть різновиди девелопмента.
9. Що таке „земельний капітал”?
10. Що таке — „благо” і яка його структура?

Тема 2: Законодавство про нерухомість в Україні

2.1. Загальні принципи та визначення термінів. Закордонний досвід

Законодавча база (основа) є сукупність нормативно-правових актів, що регулюють суспільні відносини та території, вона є ядром джерел права.

Закон — це нормативно-правовий акт, що регулює най значущі суспільні відносини, шляхом встановлення загальнообов'язкових правил.

Підзаконні акти мають юридичну силу, коли вони не суперечать нормам законів і не порушують норм конституції.

Джерела права формуються законами та законодавством, традиціями та прецедентами права і в свою чергу формують систему права країни.

Система права України (рис. 2.1)

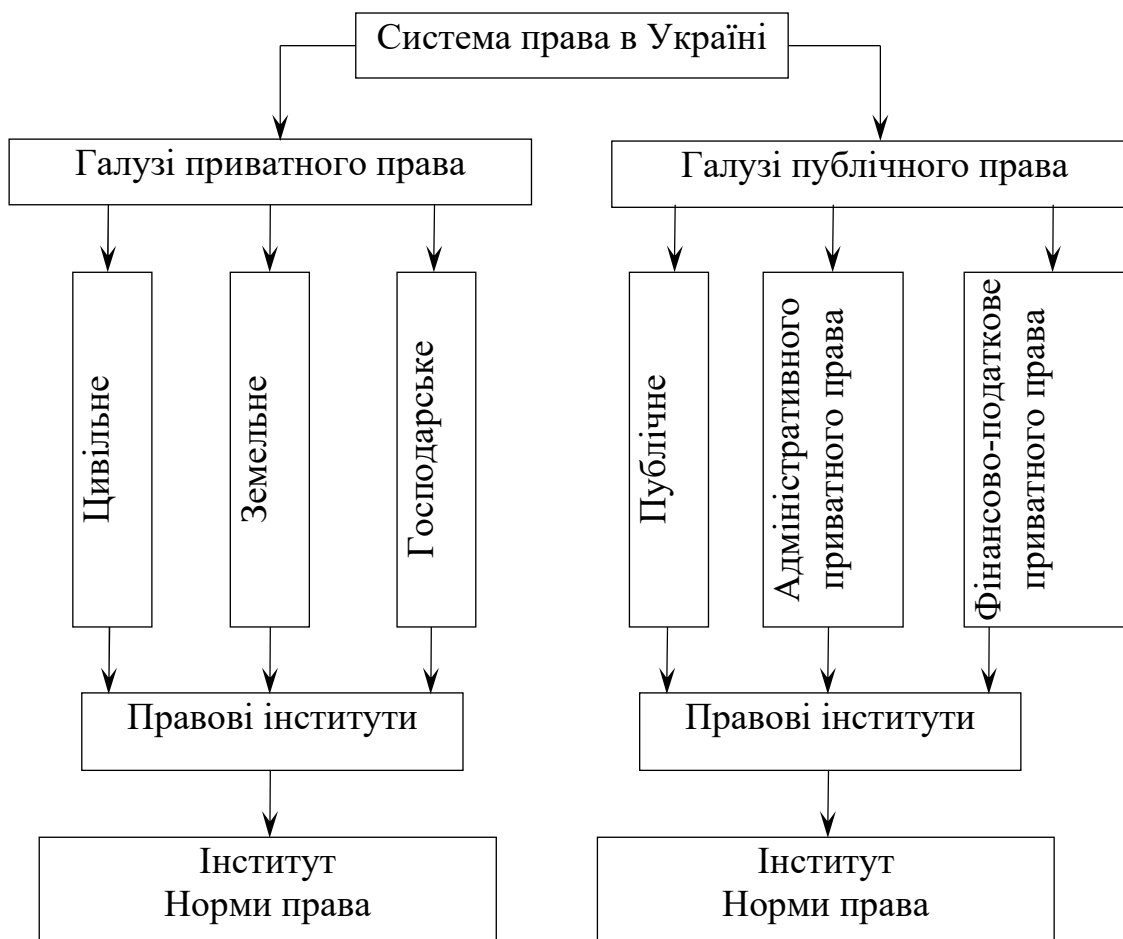


Рисунок 2.1 — Система права в Україні

Україні притаманна романо-германська (континентальна), яка має головні ознаки: розподіл на *публічне* і *приватне* та розподіл на галузеві права.

Вказана система передбачає, права на чужі речі:

- розпоряджатись — сервітутні права;
- розпоряджатись — залогові права;
- володіти та користуватись — оренда;
- володіти користуватись розпоряджатись — емфітевзис.



Рисунок 2.2 — Системи цивільного права з нерухомістю за кордоном

А договірна система передбачає договори:

- передачі у власність та користування;
- виконання робіт;
- надання послуг.

За реалізацію договори поділяються:

- сілагматичні;
- мінові та алеаторні;
- оплатні та безоплатні;
- консуальні та реальні;
- одномоментні та довготермінові.

2.2. Цивільні правовідносини в сфері нерухомості

Цивільні правовідносини — це суспільні відносини, врегульовані нормами цивільного права.

Предметом цивільного права є майнові та особисті немайнові відносини.

Метод права передбачає: рівність сторін.

Суб'єкти можна поділити на наступні групи (рис. 2.3.) в сфері майнових відносин (ст. 2. ЦКУ).

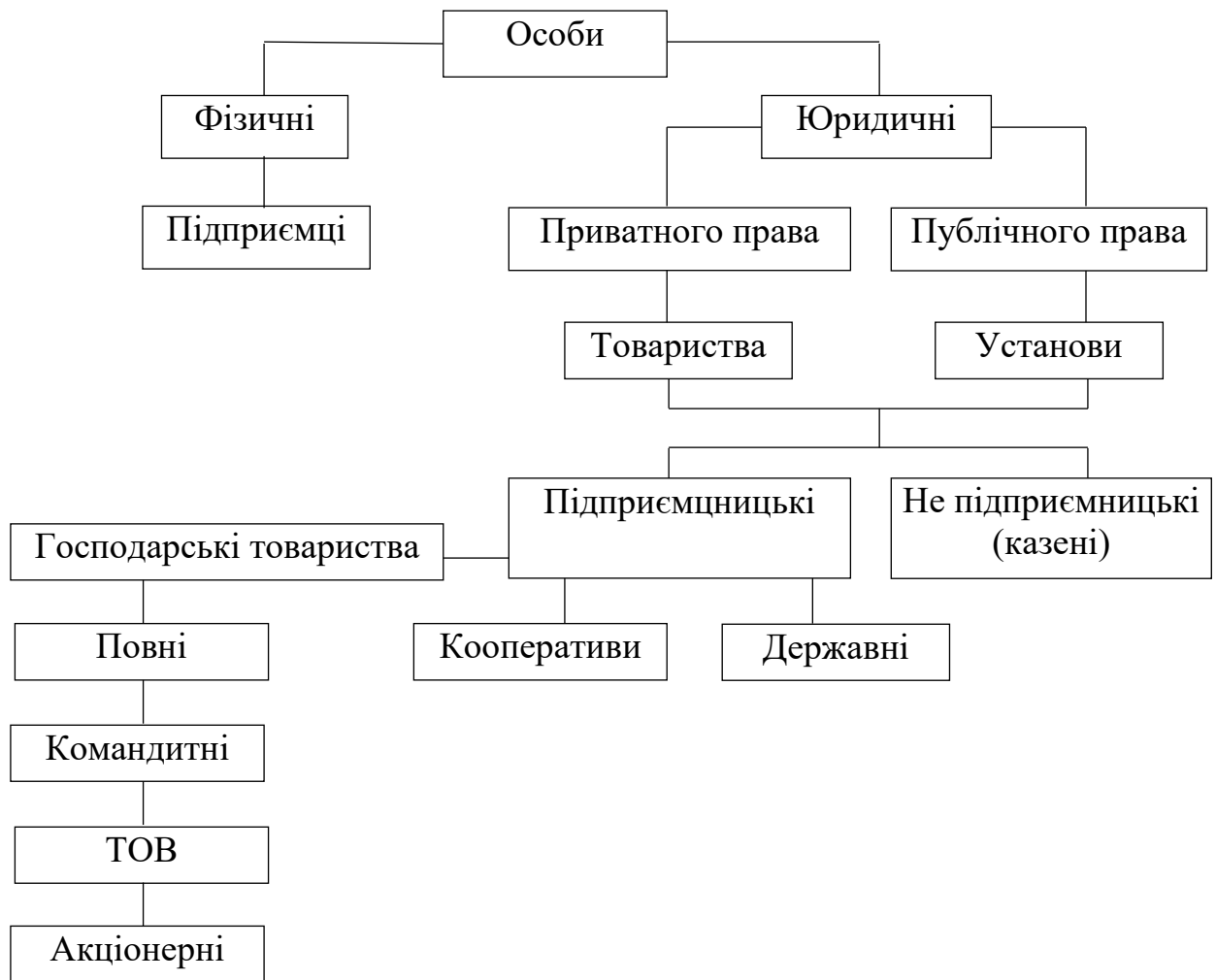


Рисунок 2.3 — Поділ правосуб'єктів на окремі групи

Об'єктами права є речі, гроші, цінні папери, майно, майнові права та обов'язки, результати робіт, послуги, результати інтелектуальної власності, творчої діяльності, інформаційні, матеріальні і нематеріальні блага (ст.177 ЦКУ).

Речі поділяються на види (рис. 2.4).

Державна реєстрація права на нерухомість визначена і визначається ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав та їх обмежень» від 01.07.2004 р.

Всі речові права в Україні обов'язково реєструються, а право розпочинається з моменту його державної реєстрації, але право оренди в селі з моменту підписання договору оренди.

В Україні існують і діють реєстри:

- єдиний реєстр забороняє на відчуження майна;
- реєстр права власності на нерухоме майно;
- державний реєстр іпотек;
- державний реєстр правочинів;
- державний реєстр земель.

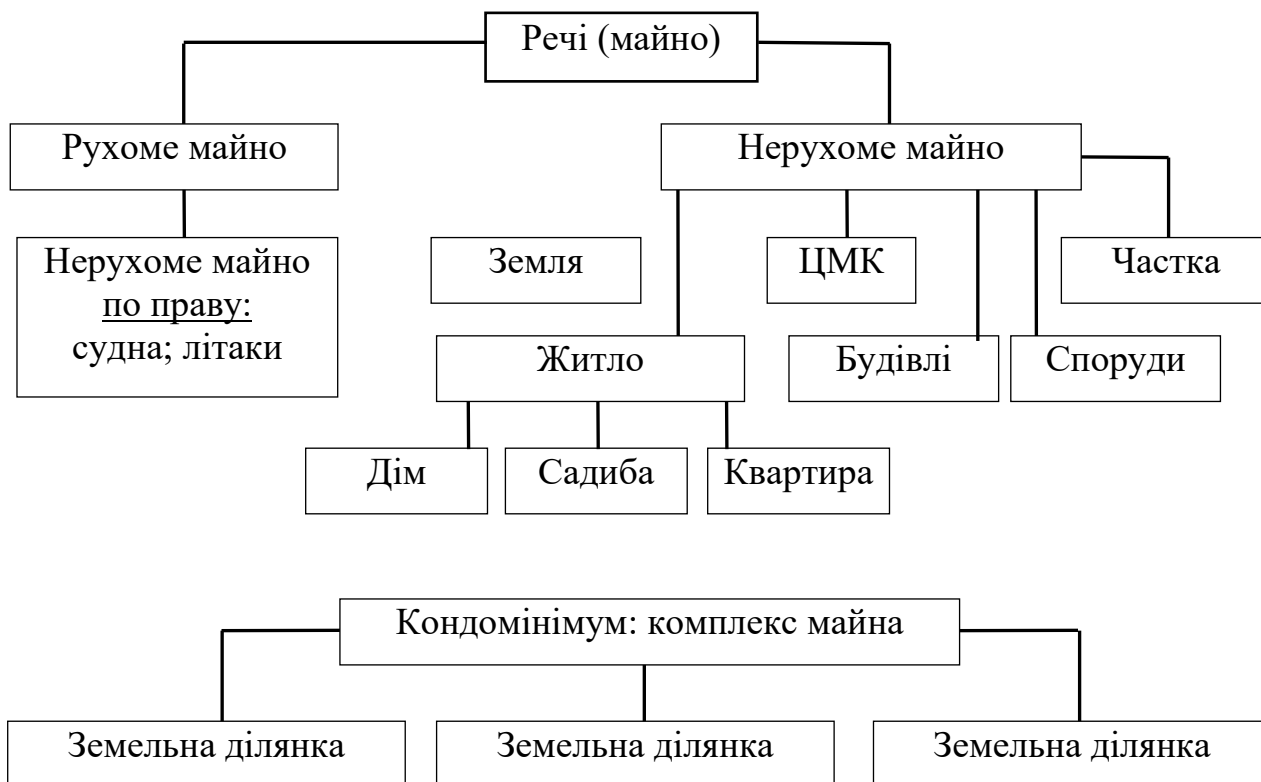


Рисунок 2.4 — Поділ речей на види

Державний реєстр земель, це головна складова державного земельного кадастру у складі: книги записів реєстрації та поземельної книги (електронний та паперовий варіант).

Підстави виникнення, зміни та припинення правовідносин визначені в цивільному кодексі, виникають на основі підстави, юридичних фактів (ст.11 ЦКУ).

Юридичні факти, це конкретні обставини реальної діяльності (рис. 2.5)

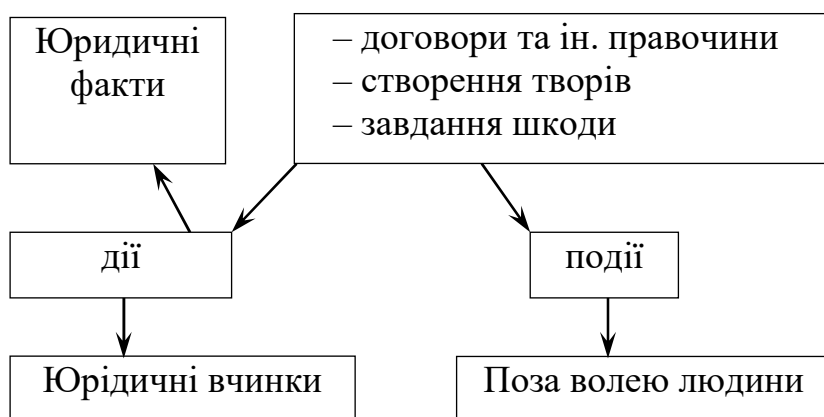


Рисунок 2.5 — Поділ юридичних фактів на окремі види

Правочини розподіляються:

- за числом сторін правочину: одно, два і більше сторін;
- за характером: відплатні і невідплатні;
- консесуарні і реальні ;
- каузальні і абстрактні;
- реєстрація- відшкодування;
- представництво і довіреність (ст 224 ЦКУ)

Потрібно чітко вирізняти правові категорії, як строки і терміни:

- строк (ст. 251 ЦКУ) :
- певний період у часі;
- термін;
- певний момент у часі;

Позовна давність (ст. 256 ЦКУ) строк в межах якого можна звертатись до суду для захисту цивільних прав.

2.3. Право власності, інші речові права, обмеження, захист права, спадкування нерухомості

Право власності — це приватне право (ст. 316 ЦКУ) особи на річ (майно) яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, не залежно від волі інших осіб.

Власник володіє, користується, розпоряджається майном на власний розсуд (ст. 319 ЦКУ)

Об'єктивне право — сукупність правових норм, що регулюють право власності.

Суб'єктивне право — це власне право особи.

Способи набуття права власності, виходячи із правочинів поділяються на: первинне право (первісне) та похідне право.

Способи первинні: безоплатна приватизація землі, безхазяйна знахідка, скарб, бездоглядні тварини, набувальна давність(земля)

Вторинні (похідні) способи: договірні та спадкування.

Право власності на землю конституційна норма і разом з цим розглядається і закріплюється в Земельному та Цивільному кодексах (ст. 737 ЦКУ) — земля національне багатство, що постійно перебуває під охороною держави.

Суб'єкти права власності на землю:

- фізичні особи;
- народ України;
- юридичні особи;
- держава;
- територіальні громади;

- іноземні держави;
- іноземні громадяни та особи без громадянства

Право приватної власності набувається (ст. 385 ЦКУ) — фізичні і юридичні особи.

Приватні особи (юридичні) мають право формувати (створювати), володіти, використовувати майно (нерухомість).

Закономірності юридичної особи:

- єдиний власник майна;
- можливість здійснювати правочини з майном;
- набуває цивільних прав і діє через уповноважені органи відповідно до статутних положень;
- юридичні особи відповідають майновим зобов'язанням.

Землі юридичних осіб формуються:

- по спадку;
- як частина капіталу;
- викуп;
- ін. підстав за законом.

Право держави, яка діє від імені і в інтересах народу, що делегував повноваження Державі від імені держави представляють державні органи.

Держава набуває права:

1. Конфіскації — безоплатний перехід майна державі.
2. Реквізиція — примусове вилучення з оплатою вартості.
3. Податки і збори.
4. Відумерла спадщина.
5. Викуп земель загально-суспільних потреб та за необхідність вилучення законом.
6. Одержавлення нових земель і територій.

Право комунальної власності (ст. 60 ЗУ «Про місцеве самоврядування»; ст. 83 ЗКУ, певну частину майна комуни у приватну власність не передаються)

Право власності Українського народу: всі землі від імені народу, перебувають у комунальній та державній власності.

Право суспільної власності:

Спільна власність визначена коли власність належить багатьом суб'єктам.

Інші речові права також визначені речовим правом — права, що забезпечують інтереси власників шляхом впливу на річ яка перебуває в його сфері господарювання.

Речове право поділяють на:

- право володіння;
- користування (сервітуту);

- суперфіцій (право забудови з.д.);
- емфітевзис – право використання для с.-г. цілей;
- право господарського відання;
- право оперативного управління;
- право постійного користування(найму);

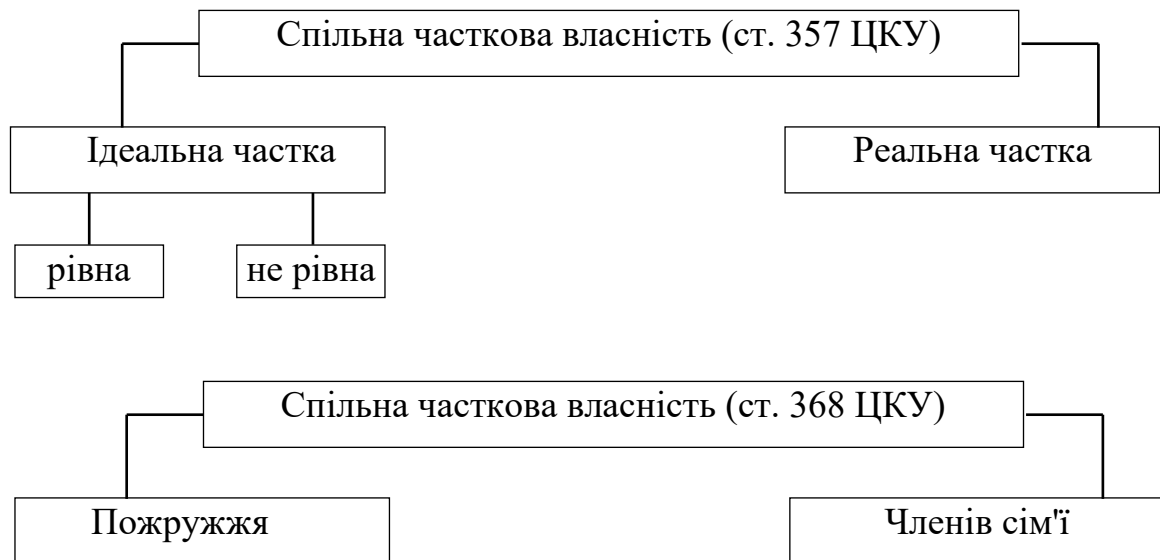


Рисунок 2.6 — Спільна власність

- право оренди;
- право користування;
- іпотека;
- управління майном;
- концесія.

Особливе місце займають земельні сервітути:

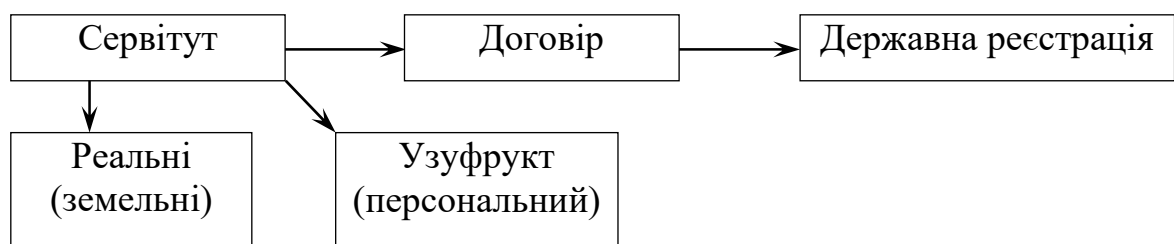


Рисунок 2.7 — Система земельних сервітутів в Україні

Обмеження прав на землю встановлюється (ст. 110 ЗКУ) коли на основі використання землі встановлено обмеження.

Захист права власності визначено нормами цивільного кодексу (ст. 386 ЦКУ) та передбачає:

- рівний захист усіх суб'єктів права;

- неможливість позбавлення власності протиправним шляхом;
- право на відшкодування, усунення порушень;
- захист права судом.

Право власності може бути обмежено:

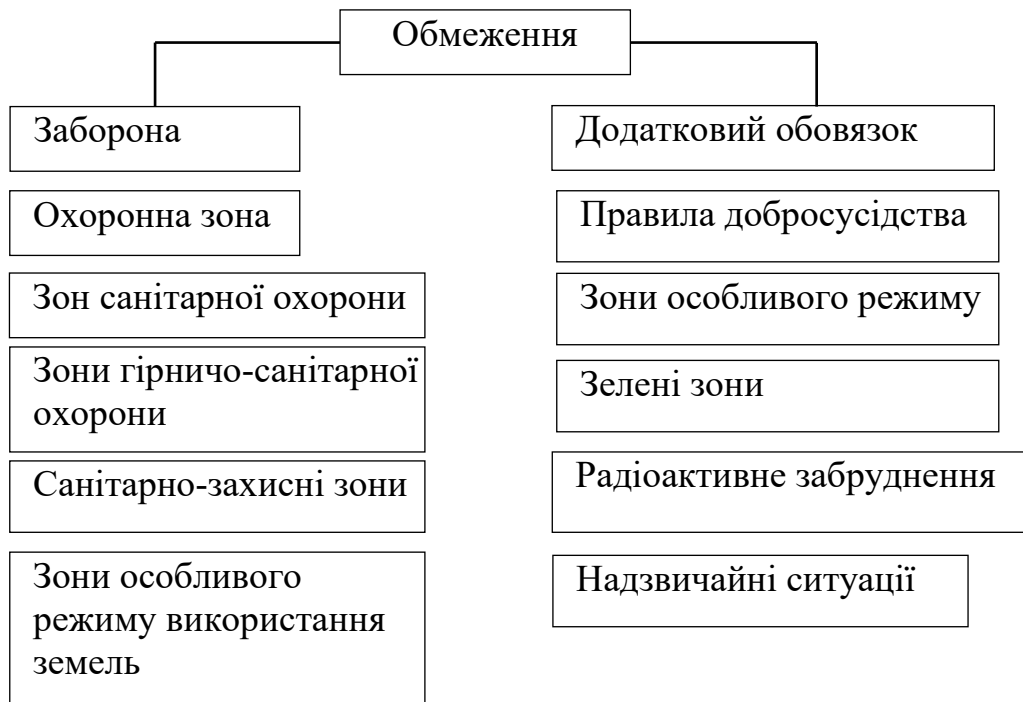


Рисунок 2.8 — Система обмежень на нерухомість

Нормами права передбачено:

Віндикаційний позов: щодо вилучення майна у незаконно володіючого (ст. 387 ЦКУ), коли титульний власник повертає законне майно та всі доходи за період (ст. 390 ЦКУ).

Добросовісний набувач має право на відшкодування поліпшень. В разі неможливості відокремити на суму збільшення його вартості (землі в разі докорінного поліпшення, стійких поліпшень, підвищення родючості і якісних характеристик) (ст. 390 ЦКУ).

Негаторний позов — в разі перешкоджання використання майна власником.

Позов про визнання права власності буває в разі втрати титульного посвідчення.

Опадатування нерухомості — це перехід прав та обов'язків спадщини від фізичної особи, яка померла (спадкодавець) до інших осіб (спадкоємців).

Склад спадщини визначають (ст. 1220 ЦКУ):

- права, що не втрачені зі смертю;
- права і обов'язки переходять, як одне ціле;
- особливості права на перехід по спадку.

Заповіт — це особисте доручення фізичної особи на випадок смерті:

Спадкування за законом: якщо інше не передбачене заповітом.

П'ять черг спадкоємців:

(1) – дружина, чоловік, діти, батьки;

(2) – рідні брати та сестри;

(3) – дядьки і тітки;

(4) – що прожили спільно не менше 5 років;

(5) – утриманці, що не були членами сім'ї/родичі до 6-го коліна.

2.4.Зобов'язальні права та визначення зобов'язань щодо нерухомості

Зобов'язання — це взаємовідношення учасників економічного товарообміну (обігу) визначені нормами права (рис. 2.9).

Підстави зобов'язань:

– договір;

– альтернативне зобов'язання;

– документальне зобов'язання.

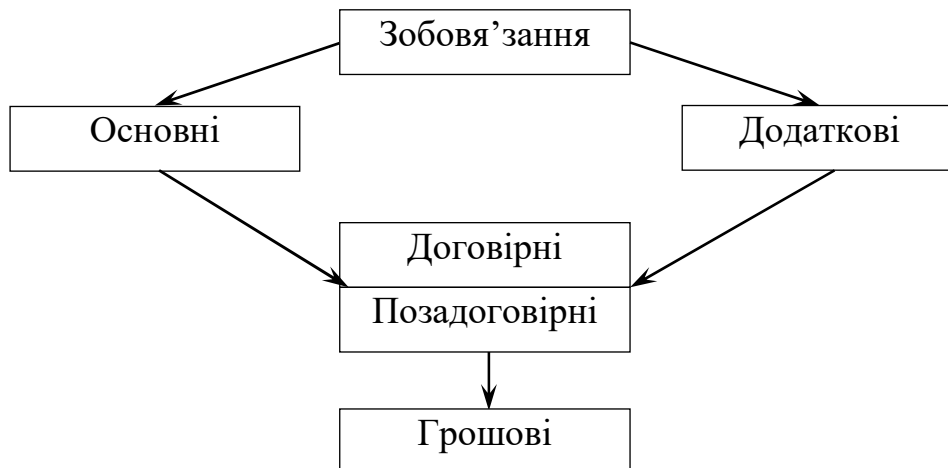


Рисунок 2.9 — Зобов'язальні права на нерухомість

Види договірних зобов'язань стосовно нерухомості.

Договору купівлі-продажу — угода, коли одна сторона продає у власність другій особі (покупцеві), яка сплачує за майно (товар) певну суму.

Нотаріальне оформлення договору купівлі-продажу землі та нерухомості, з державною реєстрацією (ст. 130 ЗКУ) — регламентує можливість продажу земельних ділянок.

Ст. 132 ЗКУ — визначає, що вказані угоди укладаються письмово, нотаріально посвідчені і підлягають державній реєстрації.

Мораторій — на відчуження земель сільськогосподарського призначення.

Правові угоди на нерухомість автоматично змінюють долю землі.

Земельні аукціони, проводяться щодо земель державної і комунальної власності та прав на них, за окремими нормами.

Купівля-продаж житла: (ст. 657 ЦКУ) подлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації і проводиться з місцем розміщення нерухомості, за письмової згоди подружжя. (ст. 362 ЦКУ) — відмова співмешканки від переважного права купівлі).

Види договорів:

– міни (бартеру) — один товар в обмін на інший. (ст. 716 ЦКУ) на договір міни розповсюджено положення договорів купівлі продажу;

– дарування (ст. 717 ЦКУ) — односторонній договір;

– ренти: передає майно — в обмін ренти (безстроково);

– довічного утримання — односторонній, набувач набуває лише обов'язки, а наймач набуває лише права;

– оренди (найму): оренда, найм, лізинг, прокат — тимчасовий характер, строковий, платний;

– іпотеки нерухомого майна: (4.1. ст. 575 ЦКУ), вид забезпечення, виконання зобов'язань нерухомим майном, що залишається у володіння, користуванні іпотекодавцем (ст. 133 ЗКУ);

– страхування — особливе положення, щодо захисту майнових інтересів осіб при настанні певних подій (страхових випадків), і врегульовує — майнові інтереси, страхові ризики (перелік страхових випадків), страхові суми, страхові платежі (згідно страхових тарифів) (Франшиза — це збитки, що не відшкодовуються страховиком).

Контрольні питання та завдання:

1. Охарактеризуйте систему прав в Україні?
2. Що передбачає право на чужі речі?
3. Які договори (по видах) передбачає договірна система?
4. Виділіть основні групи суб'єктів майнових правовідносин?
5. На які види поділяються речі?
6. Назвіть і охарактеризуйте державні реєстри України?
7. Назвіть основні види майнових (земельних) правочинів?
8. Прав власності на землю: в чому воно полягає?
9. Поділ речового права на групи?
10. Перелічіть обмеження права власності на землю?

ТЕМА 3

КЛАСИФІКАЦІЯ НЕРУХОМОСТІ. ОЦІНКА ЗНОСУ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

3.1. Класифікація об'єктів нерухомості

У світі виділяють три основні типи нерухомості, як матеріальних об'єктів:

- земля;
- житло (будинки);
- нежитлові будівлі і споруди.

Цивільний кодекс до нерухомого майна відносить:

- земельні ділянки;
- об'єкти, які розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни їх призначення (частина перша ст. 181 ЦКУ).

У будівельній практиці розрізняють поняття "будинок" і "споруда".

Спорудами прийнято називати усе, що штучно зведено людиною для задоволення матеріальних і духовних потреб суспільства.

Будівлею називають наземну споруду, що має внутрішній простір, призначену і пристосовану для того чи іншого виду людської діяльності (наприклад, житлові будинки, заводські корпуси, вокзали тощо).

Таким чином, поняття "споруда" як би містить у собі і поняття "будівля".

У практичній діяльності прийнято всі інші споруди відносити до так званих інженерних. Іншими словами, споруди призначені для виконання суцього технічних задач (наприклад, міст, телевізійна щогла, тунель, станція метро, димар, резервуар тощо).

Внутрішній простір будинків розділяється на окремі приміщення (житлова кімната, кухня, аудиторія, службовий кабінет, цех тощо). Приміщення, розташовані в одному рівні, утворюють поверх. Поверхи розділяються перекриттями.

Будівля повинна відповідати наступним основним вимогам:

- функціональної доцільності, тобто тому процесу, для якого вона призначена (зручність проживання, праці, відпочинку тощо);
- технічної доцільності, тобто будівля повинна надійно захищати людей від зовнішніх впливів (низьких чи високих температур, опадів, вітру), бути міцною і стійкою, тобто витримувати різні навантаження, довговічною, зберігаючи нормальні експлуатаційні якості в часі;

– архітектурно-художньої виразності, тобто бути привабливою по своєму зовнішньому (екстер'єр) і внутрішньому (інтер'єр) виду, сприятливо впливати на психологічний стан і свідомість людей;

– економічної доцільності, що передбачає найбільш оптимальні для даного виду будівлі витрати праці, засобів і часу на її зведення. При цьому необхідно також поряд з одноразовими витратами на будівництво враховувати і витрати, зв'язані з експлуатацією будинку.

Головною з перерахованих вимог є *функціональна*, чи технологічна, доцільність. Тому що будівля є матеріально-організованим середовищем для здійснення людьми найрізноманітніших процесів праці, побуту і відпочинку, то приміщення будинку повинні найбільше повно відповідати тим процесам, на які дане приміщення розраховане. Іншими словами бути зручним для використання.

Технічна доцільність будівлі визначається її конструктивним рішенням, що повинне враховувати всі зовнішні впливи, що сприймаються будинком у цілому і його окремими елементами. Ці впливи підрозділяють на силові і несилові (вплив середовища).

До силового відносять навантаження від власної маси елементів будинку (постійні навантаження), маси устаткування, людей, снігу, навантаження від дії вітру (тимчасові) і особливі (сейсмічні навантаження, впливи в результаті аварії устаткування тощо).

До несилового відносять температурні впливи (викликають зміну лінійних розмірів конструкцій), впливу атмосферної і ґрунтової вологи (викликають зміну властивостей матеріалів конструкцій), рух повітря (викликає зміну мікроклімату в приміщенні), вплив променевої енергії сонця (викликає зміну фізико-технічних властивостей матеріалів конструкцій), вплив агресивних хімічних домішок, що містяться в повітрі (можуть призвести до руйнування конструкцій), біологічні впливи (викликані мікроорганізмами чи комахами, що приводять до руйнування конструкцій), вплив шуму від джерел усередині чи поза будинком, що порушують нормальний акустичний режим приміщення. З урахуванням зазначених впливів будинок повинен задовольняти вимогам міцності, стійкості і довговічності.

Міцністю будинку називають здатність сприймати впливи без руйнування й істотних залишкових деформацій.

Стійкістю будинку називають здатність зберігати рівновагу при зовнішніх впливах.

Довговічність – це збереження міцності і стійкості як будівлі в цілому, так і її елементів протягом проектного часу функціонування.

Будівельні норми і правила поділяють будівлі по довговічності на чотири ступені: I – термін служби більш 100 років; II – від 50 до 100 років; III – від 20 до 50 років; IV – від 5 до 20 років.

Важливою технічною вимогою до будівель є пожежна безпека, що означає суму заходів, що зменшують можливість виникнення пожежі і, отже, загоряння конструкцій будинку.

Застосовувані для будівництва матеріали і конструкції поділяють на неспалені, важкозпалені і спалені.

Конструкції будівлі характеризуються також межею вогнестійкості, тобто опором впливу вогню (у годинах) до втрати чи міцності стійкості або до утворення наскрізних тріщин чи підвищення температури на поверхні конструкції з боку, протилежної дії вогню, до 140 °C (у середньому).

По вогнестійкості будинку розділяють на п'ять ступенів у залежності від ступеня загоряння і межі вогнестійкості конструкцій. Найбільшу вогнестійкість мають будівлі I ступеня, а найменшу — V ступеня. До будинків I, II й III ступенів вогнестійкості відносять кам'яні будинки, до IV — дерев'яні оштукатурені, до V — дерев'яні неоштукатурені будинки. У будинках I й II ступенів вогнестійкості стіни, опори, перекриття і перегородки неспалені. У будинках III ступеня вогнестійкості стіни й опори неспалені, а перекриття і перегородки важкозпалімі. Дерев'яні будинки IV і V ступенів вогнестійкості по протипожежних вимогах повинні бути не більше двох поверхів.

Архітектурно-художні якості будинку визначаються критеріями краси. Для досягнення необхідних архітектурно-художніх якостей використовують композицію, масштабність і таке ін.

Економічна доцільність у рішенні технічних задач припускає забезпечення міцності і стійкості будинку, його довговічності. При цьому необхідно, щоб вартість 1 м² площі чи 1 м³ об'єму будівлі не перевищувала встановленої межі.

Будівлі в залежності від призначення прийнято підрозділяти на цивільні, промислові і сільськогосподарські.

Будівлі й споруди мають багато ознак і практично за кожною з них можна вибудувати класифікацію: *за поверховістю* (мало-, середньо- та багатоповерхові), *за призначенням* (цивільні та виробничі), *за конструктивною системою* (каркасні, безкаркасні й змішані), *за кількістю функцій* (одно- та багатофункціональні), *за розташуванням* (у місті, в сільському поселенні, поза межами населених пунктів) тощо.

Будинки і споруди поділяють за призначенням на дві великі групи: *цивільні й виробничі*. В свою чергу, цивільні будинки та споруди поділяються на *житлові й громадські*, а виробничі – на *промислові й сільськогосподарські* (рис. 3.1).

Кожна з цих чотирьох підгруп, у свою чергу, класифікується за тими ознаками, які є для неї суттєвими.



Рисунок 3.1 — Класифікація будівель і споруд

Житлові будинки в основному класифікуються за сукупністю двох ознак: *поверховості* й *типу комунікації доступу до квартири* (рис. 3.2).

За поверховістю	Малоповерхові	Середньої поверховості	Багатоповерхові			Висотні
	1-2	3-5	6-9	10-16	16-25	понад 25
За типом комунікації доступу в квартиру	Індивідуальні					
	Блоковані					
		Секційні				
		Коридорні				
		Галерейні				
		Комбінованої структури				

Рисунок 3.2 — Класифікація будівель

За іншими ознаками виділяють групи житлових будинків для будівництва на рельєфі, шумозахисні, багатофункціональні житлові комплекси тощо.

Поверховість не випадково вибрана як одна з основних класифікаційних ознак. З нею пов'язані (в кожній із названих груп будинків) умови проживання, вимоги до інженерного обладнання, пожежної безпеки, конструктивні та економічні питання.

В свою чергу громадські будівлі та споруди класифікуються за такими загальними ознаками:

- *містобудівний рівень обслуговування* (мікрорайонний, районний, міський, сільський, регіональний);
- *режим роботи* (цілорічний, сезонний);
- *якість обслуговування* (стандартне й вибіркове);
- *соціальна доступність* (установи та підприємства відкритого і закритого користування);
- *відомча приналежність* (державна, кооперативна, приватна тощо).

Громадські будівлі можуть бути призначені для розміщення як однієї установи або підприємства (наприклад, кінотеатр, їдальня), так і декількох (одного чи різного профілю — універсам, універмаг, кафе, танцювальний зал тощо). В першому випадку їх відносять до будівель *однопрофільного* призначення, в другому — до *багато профільного* (або до багатофункціональних центрів та комплексів).

Проте головною класифікаційною ознакою громадських будинків і споруд є їхнє *функціональне призначення*. За цією класифікацією вони (згідно з ДБН В.2.2.9-99) поділяються на 12 основних груп (рис.3.3).



Рисунок 3.3 — Класифікація громадських будинків та споруд

Кожна з наведених вище груп поділяється на окремі види, а ті – на типи громадських будинків та споруд, номенклатура яких становить біля тисячі одиниць, наприклад: види – дошкільні навчальні установи, типи – дитячі ясла-садки на 25, 50, 75 місць і т.п. Кожному типові будинку відповідає своє групування і взаємозв'язок приміщень та об'ємно-просторова схема.

Промислові будівлі й споруди можуть класифікуватися за такими основними показниками, як належність до певної галузі промисловості, призначення, ступеню вибухопожежної та пожежної небезпеки, об'ємно-планувальними й архітектурно-конструктивними ознаками тощо.

Основною ознакою класифікації є належність будівлі чи споруди до певної галузі промисловості. У зв'язку з цим виділяють 10 основних груп промислових підприємств (рис. 3.4). Промислові будівлі та склади класифікують *за галузями промисловості* так:

- будівлі підприємств машинобудування та металообробної промисловості;
- будівлі підприємств чорної металургії;
- будівлі підприємств хімічної й нафтохімічної промисловості;
- будівлі підприємств легкої промисловості;
- будівлі підприємств харчової промисловості;

- будівлі підприємств медичної та мікробіологічної промисловості;
- будівлі підприємств лісової, деревообробної й целюлозно-паперової промисловості;
- будівлі підприємств будівельної індустрії, будівельних матеріалів і виробів, скляної та фарфорово-фаянсової промисловості;
- будівлі підприємств гірничодобувної промисловості;
- будівлі інших промислових виробництв, включаючи поліграфічне.



Рисунок 3.4 — Класифікація промислових будівель і споруд

Кожна з цих груп має свою власну типологічну структуру, тобто розподіл будівель і споруд на окремі види за їх функціональним призначенням. Наприклад, підприємства харчової промисловості включають хлібозаводи, заводи з виробництва молочних продуктів, м'ясокомбінати тощо. Специфічні для кожного виду технологічні вимоги значною мірою визначають об'ємно-планувальну структуру відповідних будівель та споруд.

За призначенням промислові будівлі й споруди поділяють на:

- *виробничі*, в яких розміщують основні технологічні процеси підприємств (мартенівські, прокатні, механоскладальні, ткацькі, кондитерські цехи тощо);
- *підсобно-виробничі*, призначені для розміщення допоміжних процесів виробництва (ремонтні, інструментальні, механічні, тарні цехи тощо);

– *енергетичні*, в яких розміщують обладнання для забезпечення електроенергією, стиснутим повітрям, парою, газом (ТЕЦ, компресорні, газогенераторні та повітродувні станції тощо);

– *транспортні*, призначені для розміщення й обслуговування транспортних засобів (гаражі, депо тощо);

– *складські*, необхідні для зберігання сировини, напівфабрикатів, готової продукції, пального тощо;

– *санітарно-технічні*, призначені для обслуговування мереж водопостачання і каналізації, для захисту навколишнього середовища від забруднення (станції очищення, насосні, водонапірні станції тощо);

– *адміністративні та побутові*, призначені для розміщення адміністративних, побутових (громадське харчування, гардеробні, душові тощо) і медичних приміщень;

– *спеціальні споруди*, до яких відносять резервуари, градирні, газгольдери, силоси для зерна та цементу, димові труби, естакади, опори, щогли й ін.

Перелічені групи будівель і споруд не обов'язково будують на кожному промисловому підприємстві, їх наявність залежить від призначення та потужності цих підприємств.

За вибухопожежною і пожежною небезпекою приміщення й будівлі поділяються на категорії А, Б, В1...В4, Г та Д, які визначаються характеристикою речовин і матеріалів у приміщеннях.

Категорії А і Б є найбільш вибухо- та/або пожежонебезпечними. У приміщеннях цих категорій наявні горючі газы, речовини й матеріали, здатні до вибуху при нагріванні або взаємодії з водою, киснем чи один з одним.

Категорії В1...В4 є пожежонебезпечними.

Приміщення категорії Г характеризуються наявністю в них негорючих речовин і матеріалів у гарячій, розпеченій або розплавленій стадії, процес обробки яких супроводжується виділенням променевого тепла, іскор та полум'я. При наявності в приміщеннях горючих газів, сумішей і матеріалів допускається їх спалювання або утилізація в тверді речовини.

Категорія Д пов'язана з наявністю в приміщенні негорючих речовин і матеріалів у холодному стані.

За об'ємно-планувальними та архітектурно-конструктивними ознаками промислові будівлі поділяють:

– за кількістю поверхів – на одноповерхові, двоповерхові, багатоповерхові та змішаної поверховості;

– за кількістю прогонів – на однопрогонні й багатопрогонні;

– залежно від величини прогонів – на мало-, середньо- і великопрогонні;

– за наявністю підйомно-транспортного обладнання – на безкранові та кранові з мостовими або підвісними кранами;

– а також за конструктивними схемами покриття, матеріалом основних несучих конструкцій, організацією освітлення, інженерним обладнанням, іншими спеціальними вимогами тощо.

Сільськогосподарські будівлі й споруди за галузевою приналежністю поділяються на:

- будівлі для тваринництва;
- будівлі для птахівництва;
- будівлі для зберігання зерна;
- будівлі й споруди силосні та сінажні;
- будівлі для садівництва, виноградарства та виноробства;
- будівлі тепличних господарств;
- будівлі рибного господарства;
- будівлі лісництва і звірівництва;
- інші будівлі сільськогосподарського призначення.

За призначенням сільськогосподарські будівлі й споруди поділяють на два типи: *основного виробничого та обслуговуючого* призначення.

Будівлі й споруди *основного виробничого призначення* – ті, в яких проходить технологічний процес, що відповідає спеціалізації підприємства. Наприклад, у свинотоварній фермі до будівель основного призначення відносять свинарники.

До будівель і споруд *обслуговуючого призначення* належать підсобні виробничі (наприклад, кормоцех на свинотоварній фермі), складські та допоміжні (адміністративно-побутові).

Таким чином, типологічна класифікація будинків і споруд має важливе методологічне значення для проектування різноманітних архітектурних об'єктів. Кожному типу будинків та споруд властиві свої схеми взаємозв'язку й групування приміщень. Досвід просторової організації типових функціональних процесів будівель і споруд різного призначення узагальнюється в *будівельних нормах та нормалях*, застосування яких сприяє досягненню необхідної якості функціональних, економічних і конструктивно-технічних рішень в архітектурному проектуванні.

Сучасна класифікація нерухомості повинна враховувати, що нерухомість, її складові - земельні ділянки та поліпшення перебувають у приватній, державній та комунальній власності, потребує врахування майнових прав та обмежень.

Відповідно до Земельного кодексу України землі перебувають у державній, комунальній та приватній власності, а за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- ґ) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

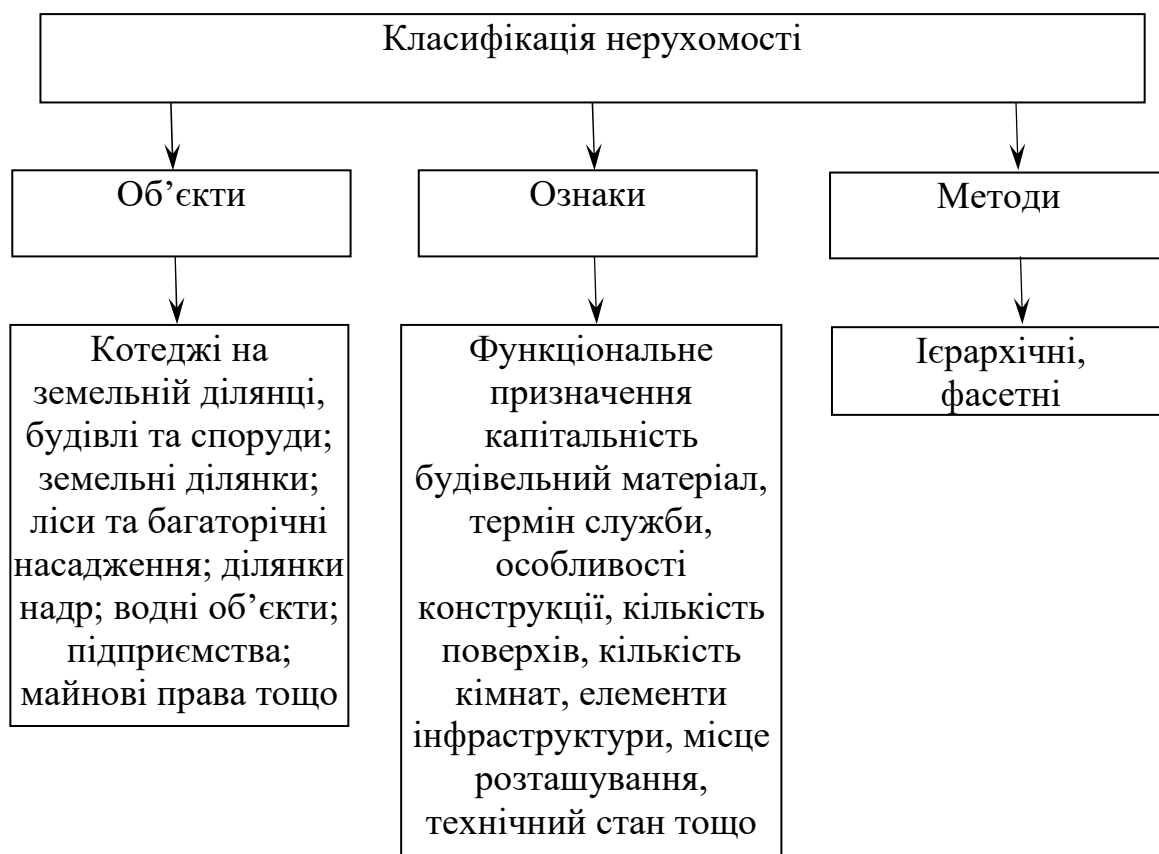


Рисунок 3.5 — Принципи класифікації нерухомого майна

Класифікація земельних ділянок здійснюється також за розміром, формою та розташуванням. Враховується зонування, якість земель.

Будівлі, споруди різного конструктивного вирішення та функціонального призначення, несучі конструкції, яких відрізняються матеріалом, терміном експлуатації, технічним станом, складають іншу класифікаційну групу, де

також врахована організація управління та експлуатації. Будівлі та приміщення поділені на житлові та не житлові.

Класифікація житла має наступні критерії: місце розташування, будівельні і технічні характеристики будівель та їх конструктивних елементів, облаштування будівель і прибудинкових територій, соціальну інфраструктуру, матеріали й устаткування, технічну інфраструктуру, організацію управління і експлуатації будинку.

Крім житлової, також підлягають класифікації й інші об'єкти нерухомості. До них належать: комерційна, торгова, промислова та складська нерухомість. У свою чергу, їх підрозділяють на групи. Так, комерційна нерухомість являє собою поділ на офісні, торгові, складські та виробничі приміщення.

При класифікації складської нерухомості в Україні виділяють чотири класи складів: А,В,С,Д.

Також, виділяють характеристики нерухомості, як об'єкту (рис. 3.6).

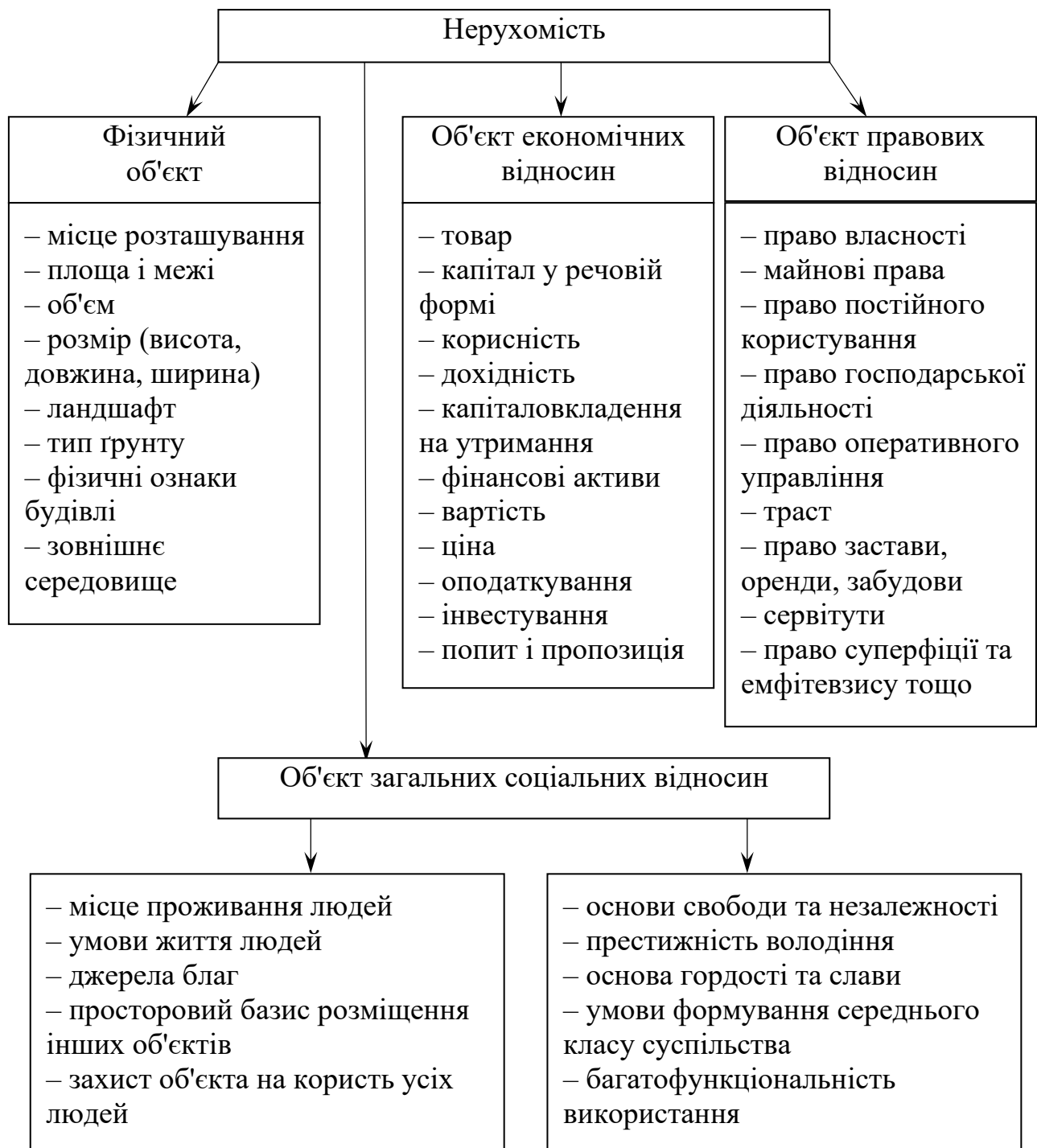


Рисунок 3.6 — Основні характеристики об'єктів нерухомості

Земля (нерухомість) існує не сама по собі, а виступає як головний об'єкт загальних соціальних відносин.

Загальна класифікація нерухомості подана в таблиці 3.1.

Таблиця 3.1 — Загальна класифікація забудованої нерухомості

<i>Тип класифікації</i>	<i>Види нерухомості</i>
-------------------------	-------------------------

За характером використання	Для житла: будівлі, багатоквартирні будинки, індивідуальні будинки, котеджі. Для комерційної і виробничої діяльності: офіси, готелі, приміщення, магазини, ресторани, сервіс, фабрики, заводи, склади. Для сільськогосподарських цілей.
За призначенням	Для громадського призначення: школи, лікарні, садки, ясла, установи, адміністративні будинки, церкви, монастирі. Спецпризначення: військові об'єкти ,
За цілями володіння	Проживання: виробництво; громадські функції у т.ч. бізнес інвестиції, складування.
За спеціалізацією	Спеціалізована Неспеціалізована
За ступенем готовності до експлуатації	- Введені в експлуатацію. - Ті що експлуатуються. - Підлягають ремонту, реконструкції. - Незавершене будівництво.
За відтворенням в натуральній формі	Відтворювані: будівлі, споруди, насадження. Невідтворювані: родовища копалин, земельні ділянки різного призначення.

3.2. Види зносу, підходи до оцінки зносу та індикатори зносу

Розрізняють 2 види зносу: *фізичний і моральний*.

Фізичний — втрата будівлями і спорудами, а також їх окремими елементами, конструкціями інженерними системами початково заданих експлуатаційних якостей під дією внутрішніх процесів і зовнішніх дій, а також втрати з часом початкової споживчої вартості, а також експлуатаційних якостей і технічних властивостей.

Визначення розмірів фізичного зносу будівель по їх фактичному стану є основним методом при встановленні ступеню зношення фонду будівель і споруд.

Моральний (функціональний) знос — невідповідність будівель існуючим на даний момент оцінки нормативним об'ємно-планувальним, архітектурно-конструктивним, санітарно-гігієнічним і іншим вимогам (постійно міняються зі зміною рівня життя).

Розрізняють 2 форми морального зносу:

1 — зниження вартості житлових будівель в часі в порівнянні з їх початковою вартістю.

$$M_1 = (a - b) \cdot 100/2$$

2 — форма старіння будівлі зважаючи на її невідповідність на момент буріння нормативним вимогам.

$$M_1 = B/b$$

B – вартість ремонтно-конструктивних заходів, наприклад, збільшення кухні, об'єднання 2-х квартир в одну тощо.

Знос визначається, як зменшення вартості нерухомості, і враховується, як різниця між витратами з відтворенням нових поліпшень на дату оцінки і поточною вартістю поліпшень.

Знос — це втрата придатності і зменшення вартості (рис. 3.7).

За місцем знаходження знос (старіння) поділяється на: внутрішнє, та зовнішнє (рис. 3.7).

Вік поліпшень (нерухомості) визначають як: хронологічний, ефективний.

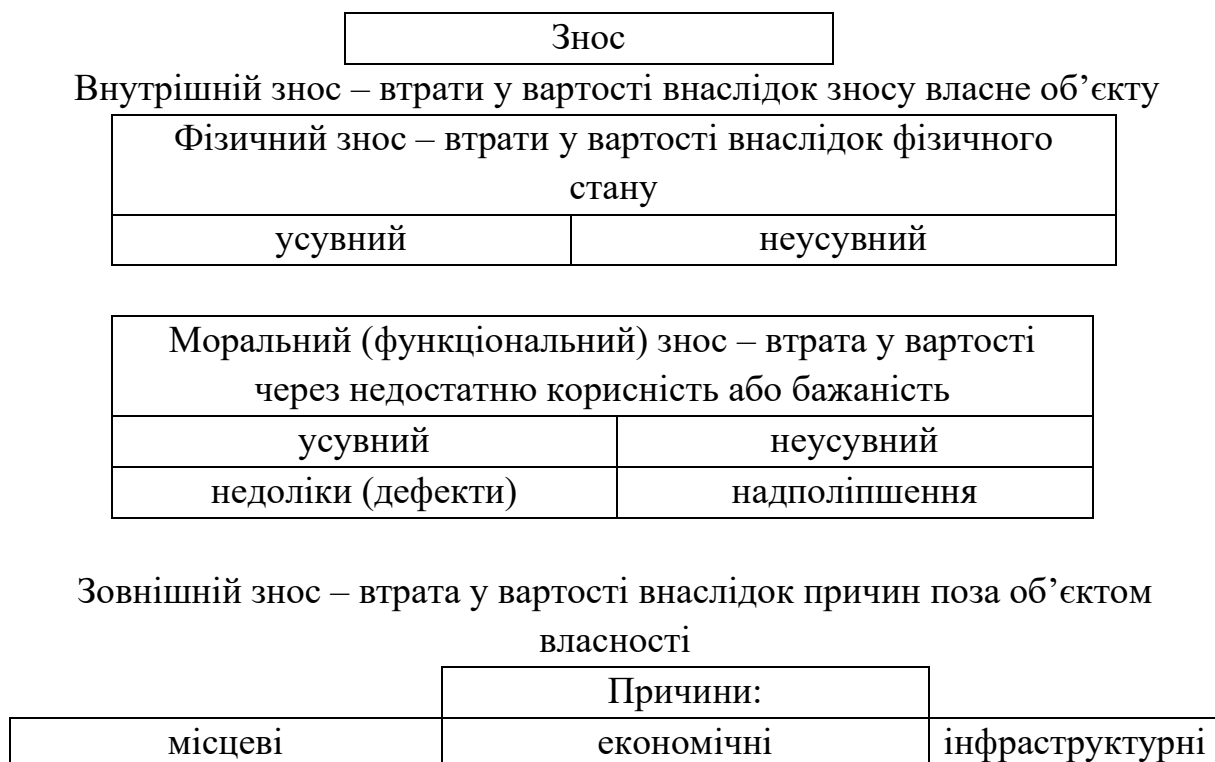


Рисунок 3.7 – Структура та види зносу нерухомості

Виділяють три підходи до оцінки зносу нерухомості.

– прямолінійний підхід, коли беруть постійний щорічний відсоток (дорівнює прийнятому щорічному зношуванню);

– теорія середини терміну служби, коли будівлі на початку служби трохи руйнуються і стоять в такому стані, незважаючи, що їх ремонтують, відбувається часткове руйнування, аж до досягнення переходу середини терміну служби, коли знос стає незмінним, але витрати на підтримку об'єкту зростають;

– теорія (концепція) продовженого терміну служби (нерухомість старіє, як і людина), але процес оновлення, що періодично повторюється уповільнює старіння зменшуючи відсоток зносу.



Рисунок 3.8 — Методи оцінки зносу

Індикатори визначення фізичного зносу наступні:

– стан основних несучих елементів: фундаментів, стін, перекриття (тріщини, покошені елементи, плями, фарба відшарована);

– покриття підлоги — тріщини, нерівності, скрипіння, тріщини у плитах;

– внутрішнє оздоблення — тріщини в штукатурці, шпалери відшаровані, подряпини, плями від диму, пліснява, наявність грибка, комах, гризунів;

– обладнання — дефективна проводка, зламана освітлювальна арматура, зношені сантехнічні прилади, пліснява від несправних фільтрів, сажа та пил;

– покрівля — ознаки протікання, розколи, вздуття, ослаблена структура даху, пошкоджені балки, система водозливу, ізоляція;

Зовнішні чинники, що впливають на знос:

- високі та низькі (холод); температури
- землетруси;
- повітряна корозія (висока вологість, зливи).

Функціональні індикатори зносу:

- архітектурно — планувальне вирішення: наявність і площа кімнат, зручність використання, співвідношення житлової і загальної площі;
- естетичність, зручність розташування на території, наявність благоустрою: непривабливий, примітивний, застарілий стиль;
- обладнання: наявність сантехніки, системи опалення, вентиляції, кондиціонування;
- місцезнаходження та стан ділянки: розмір, конфігурація, топографія ділянки, зручний доступ, рівень підземних вод, пейзаж, забруднювачі, сейсмічність, зсуви, плавуні;
- вимоги законодавства: відповідність будівельним нормам, правилам забудови, поверховість, відступи від червоних ліній, задоволення потреб неповносправних людей;
- вимоги щодо навколишнього середовища — якість повітря, води і ґрунту.

Індикатори рейтингу фізичного стану будівель і споруд.

Добрий — елементи об'єкта або нові, або приведені у належний стан.

Задовільний — деякі ознаки відкладеного ремонту і ознаки зносу, що вимагає дрібного ремонту.

Незадовільний — необхідний ремонт.

Аварійний — необхідний капітальний ремонт.

Непридатний — будівля не підлягає ремонту.

3.3. Методи розрахунку оцінки зносу

Для визначення і розрахунку сукупного зносу будівлі використовують три методи (рис. 3.8);

Метод розбиття — передбачає визначення трьох видів зносу: фізичного, функціонального і зовнішнього, з використанням інженерних і візуальних методів;

Метод строку життя — ступінь зносу визначається за допомогою розрахунку типового терміну економічного життя поліпшень і їх ефективного віку;

Метод ринковий (екстракції) — розраховується знос на підставі ринкових даних.

Метод розбиття (табл. 3.2).

Для визначення фізичного зносу елементи будівлі поділяють на дві категорії: довготривалі та швидкозношувані.

Таблиця 3.2 — Розрахунок фізичного зносу

<i>Компонент будівлі</i>	<i>Відповідна вартість (нова), грн.</i>	<i>Знос, %</i>	<i>Нагромаджений знос, грн.</i>
Фундамент	200000	20	40000
Інженерні системи	100000	20	20000
Водогін	100000	30	30000
Сантехніка	200000	30	60000
Електросистема	200000	30	60000
Всього	800000		210000

За допомогою огляду кожного елемента визначають відсоток зносу кожного елемента, який визначають вартісно.

Якщо наприклад центральна частина коштує 200000 грн., а додаток до вартості 160 тис. грн., то збиток складає 40 тис. грн. — функціональний знос, з надлишковими споживчими якостями.

„Надлишки” неусувні.

Величину функціонального виду зносу можна встановити за допомогою визначення величини втрат від орендної плати під здавання в оренду цих приміщень помножених на грн. **гіплікатор** (МВР).

$$80 \times 130 = 10400 \text{ грн.}$$

Зовнішній знос — старіння оточення, зумовлене зовнішніми чинниками (депресивний регіон, поселення, місто; забруднена водойма, сміттєзвалище, заправка, школа, завод).

Зовнішній знос оцінюється методом втрат орендної плати (200 грн. в місяць). Вартість землі складає 15% від вартості нерухомості.

МВР — 130.

$$170 \times 130 = 22100 \text{ грн.}$$

Сукупний знос:

$$210 \text{ тис. грн.} + 10,4 \text{ тис. грн.} + 22,1 \text{ тис. грн.} = 242,5 \text{ тис. грн.}$$

Метод терміну життя будівель

Термін економічного життя: часовий відрізок протягом якого отримують прибуток від використання.

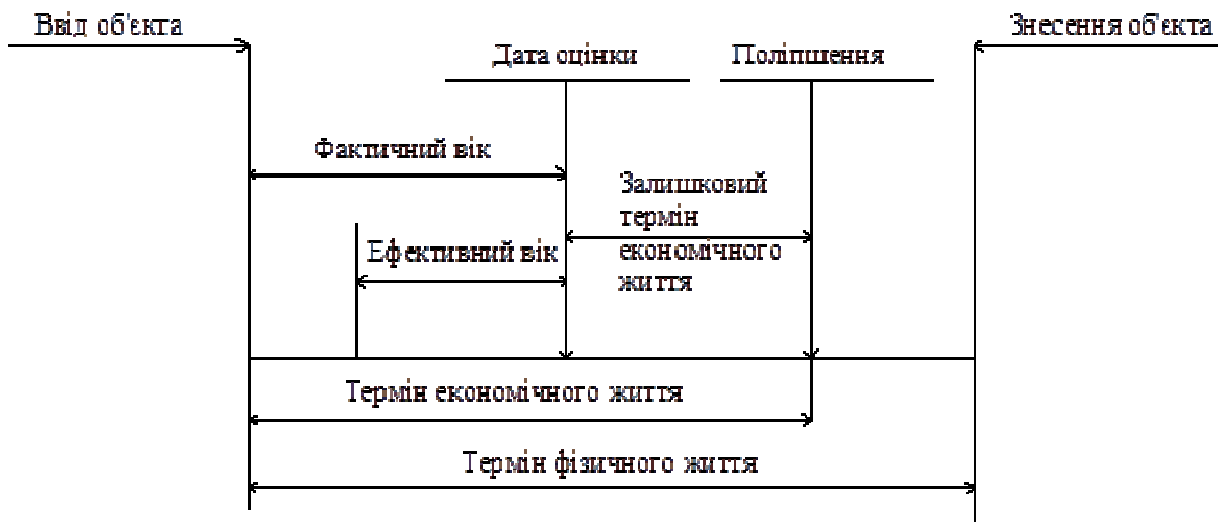


Рисунок 3.9 — Схема терміну життя нерухомості

Хронологічний вік не має значення.

Розрахунок ґрунтується на припущенні, що в стані будівель не відбудеться істотних змін, а ефективний вік, виражений у відсотках, відображає термін економічного життя, так як відсоток нагромадженого зносу відображає загальні витрати відтворення.

(Ефективний вік) $EV / (\text{Типовий термін економічного життя}) TT = \%$ — зносу від відносної вартості

Наприклад: типовий термін економічного життя будинку 50 років, хронологічний 20, економічний 25 (через поганий стан),

$$25/50 = 0,50 \text{ або } 50 \% \text{ зносу}$$

Але не вірно стверджувати, що залишковий термін економічного життя 25 років, це буде справедливо лише коли збережуться середньорічні відсотки зносу.

Загалом сукупний знос — це зменшення вартості заміщення або відтворення поліпшень, яке може відбутись через фізичне руйнування, функціональне старіння або комбінації цих джерел.

Нагромаджений знос розраховують за методом терміну життя на обґрунтованому припущенні про залишковий термін економічного життя (ЗТЕЖ).

ЗТЕЖ — розраховують, як різницю між терміном економічного життя поліпшення (будівлі, споруди) та його ефективним віком.

Ефективний вік — час, за яким оцінюють тривалість життя поліпшення (будівлі) враховують фізичний стан:

Нагромаджений знос розраховують:

$$Z_H = T_E / T_\Phi + T_3 \times 100\%,$$

де Z_H — сукупний знос;

T_Φ — фактичний вік поліпшення;

T_E — ефективний вік поліпшення;

T_3 — залишковий вік поліпшення.

Метод ринкової вибірки

Метод передбачає використання ринкових даних для визначення величини зносу оцінюваного майна на основі поточних порівняльних продаж (зіставних).

Метод передбачає послідовність дій (таблиця 3.3):

- відбір недавно проданих будинків, аналогічних оцінюваній нерухомості;
- розрахунок вартості землі для кожної зіставної одиниці та її віднімання від загальної вартості нерухомості з урахуванням амортизації;

- розрахунок відносної вартості (без урахування зносу) кожного зіставного об'єкту на дату оцінки;

- отримання величини сумарного зносу поліпшень для кожного із зіставних об'єктів за допомогою обчислення різниці вартості нерухомості з урахуванням зносу та відновної вартості об'єктів продажу;

- розрахунок ефективного віку зіставних об'єктів нерухомості;

- визначення величини середньорічного зносу (величина зносу)/ T_E (ефективний вік);

- визначення середньорічного коефіцієнта зносу V_p (величина річного зносу) / $V_{ВП}$ (відновна вартість поліпшень)

- у тому числі у відсотках $Z_p / V_{ВП} \times 100\%$.

Чим більше зіставних продаж, тим об'єктивніша оцінка зносу оцінюваної нерухомості.

Таблиця 3.3 — Розрахунок сукупного зносу методом ринкової вибірки

	<i>Елементи</i>	<i>Розрахунок</i>
1	Вартість зіставного об'єкту. Ціна аналога. (будинок житловий 200 м ²)	980 тис. грн.
2	Вартість (ринкова) ділянки	180
3	Вартість об'єкту (поліпшень) з урахуванням зносу	800
4	Оцінна вартість на дату оцінки	1250
5	Сумарна величина зносу	450

6	Розрахунковий ефективний вік, роки	15
7	Середньорічна величина зносу	30
8	Середньорічний коефіцієнт зносу	0,0240
9	Середньорічний відсоток зносу	2,4%

3.4. Оцінка фізичного зносу житлових будинків

Правові основи діяльності оцінювачів у вказаній сфері формують „Правила” оцінки фізичного зносу жилих будинків” (наказ Держжитлокомунгоспа №52 від 02.07.93, „Методика статистичного узагальнення стану будівельних конструкцій” 1990 р. Правила обов’язкові для всіх оцінювачів зносу, використовуючи візуальне обстеження та прості прилади і інструменти (висок, рейка, рівень, молоток, нівелір), в разі необхідності розкриття окремих елементів.

Конкретний відсоток зносу в межах вказаного інтервалу враховуючи:

- якщо елемент має ознаки фізичного зносу то приймають верхню межу інтервалу;
- виявлена одна із кількох ознак зносу, то беруть нижню межу інтервалу;
- якщо „набір ознак” неповний то її обчислюють за допомогою інтерполяції.

Використовують орієнтовну шкалу фізичного зносу:

Таблиця 3.4 — Шкала оцінки зносу елементів будівлі

<i>Загальна характеристика фізичного стану</i>	<i>Оцінка фізичного стану</i>	<i>Фізичний знос, %</i>
Пошкоджень і деформацій немає, є окремі несправності, що не впливають на роботу і експлуатацію елемента і є можливість усунення	Добрий	0 – 20
Елементи будівлі придатні до експлуатації, але потребують ремонту	Задовільний	21 – 40
Експлуатація елементів можлива за умови проведення ремонту	Незадовільний	41 – 60
Стан конструктивних елементів аварійний, а несучих дуже старий, можливе обмежене функціонування елементів в разі вжиття зберігаючих заходів або повної заміни цих	Аварійний	61 – 80

елементів		
Елементи будівлі зруйновані	Непридатний	81 – 100

Коли ступінь зносу, окремих елементів різний, величину зносу визначають сумарно:

$$\Phi_{\varepsilon} = \sum_{i=1}^n \Phi_i \times \frac{P_i(\text{Розмір ділянки})}{P_{\varepsilon}(\text{Розмір елемента})},$$

де Φ_{ε} — фізичний знос елемента;

Φ_i — частина елемента знос.

Величину фізичного зносу житлової будівлі визначають за формулою:

$$\Phi_{\sigma} = \sum_{i=1}^n \Phi_{ei} \times \frac{l_i}{100},$$

де Φ_{σ} — величина фізичного зносу будівлі, %;

Φ_{ei} — величина фізичного зносу окремої конструкції, технічного пристрою, %;

l_i — питома вага елементів у відновній вартості будівлі, %;

n — кількість окремих елементів у будівлі.

Розпізнають 2 форми морального зносу:

1 форма — зниження вартості житлових будівель в порівнянні з їх початковою вартістю.

$$M_1 = (a - v)100/a,$$

де a — початкова вартість;

v — відновлювана вартість.

2 форма — старіння будівлі зважаючи на її невідповідність на момент оцінки нормативним вимогам.

$$M_2 = B/v,$$

де B — вартість ремонтно-конструктивних заходів, наприклад, збільшення кухні, об'єднання 2-х квартир в одну тощо.

Контрольні питання та завдання.

1. Які ви знаєте характеристики об'єкту нерухомості?
2. Перелічіть ознаки забудованої нерухомості, як об'єкту економічних відносин.
3. Вкажіть ознаки забудованої нерухомості (характеристики) як об'єкту правових відносин.

4. Загальна класифікація будівель забудованої нерухомості, в чому вона полягає?
5. Що таке знос забудованої нерухомості?
6. Які існують методи оцінки зносу забудованої нерухомості?
7. Назвіть індикатори рейтингу стану будівель і споруд.
8. Опишіть методи розрахунку (оцінки) зносу.

ТЕМА 4

ДЕВЕЛОПМЕНТ ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОСТІ

4.1. Аналіз економічної доцільності виведення на ринок нового об'єкту та придбання нерухомості

В світовій практиці виділяються шість основних етапів девелопмента:

1. 1. Аналіз економічної доцільності виведення на ринок нового об'єкта та придбання нерухомості.
2. Проектування.
3. Фінансування.
4. Будівництво.
5. Продаж/здача в оренду.
6. Експлуатація та управління.

4.2 Ідея створення та пошук нового необхідного об'єкта

Ідея виведення на ринок нового об'єкта девелопмента обумовлюється бажанням отримати прибуток. Створення нового об'єкту нерухомості може гарантувати успіх у разі:

- невідповідності попиту і пропозиції на даному сегменті ринку послуг;
- створення об'єкта з якісно новими характеристиками на які є попит на ринку.

В залежності від цілей девелопмента, вивчаються різні ринки нерухомості, рівень їх насиченості об'єктами з відмінними споживчими властивостями та аналізується відповідність існуючому попиту та пропозиції.

Аналіз ринку.

Маркетингові дослідження ринку нерухомості характеризуються великою трудомісткістю робіт, оскільки потрібен аналіз безлічі різноаспектних даних, висока швидкість збору матеріалу, наявність різних джерел інформації та високий рівень її достовірності. При цьому аналізується вся доступна інформація щодо:

- придбання та продажу вільних або забудованих земельних ділянок, об'єктів незавершеного будівництва та об'єктів введених в експлуатацію; попиту та пропозиції на ринку різних послуг та сегментів нерухомості;
- потенційних клієнтів та цінової політики вартості, найму в оренді та придбання у власність на ринку досліджуваних сегментів нерухомості;
- перспектив розвитку населеного пункту та обмежень щодо використання окремих територій;

– законодавства в сфері прогностичного сегменту девелопмента тощо. Результати проведених маркетингових досліджень ринку дозволяють:

– скласти необхідне загальне уявлення про ситуацію в цілому на ринку та його сегментів;

– окреслити тенденції та перспективи розвитку ринку;

– провести конкурентний аналіз ринку;

– виявити структуру ринку, установити його обсяг і ємність;

– провести аналіз цінової політики на ринку;

– окреслити ключові аспекти подальшого дослідження ринку з використанням якісних та кількісних методів (фокус-груп, глибинних інтерв'ю, кількісних опитувань тощо);

– запропонувати основні напрямки реалізації майбутнього об'єкта.

Дослідження ринку включають: аналіз ринкового потенціалу і конкурентоспроможність майбутнього об'єкта. Вивчення попиту має охоплювати не тільки визначення обсягів існуючого попиту, а і обов'язкове виявлення джерел його виникнення та шляхів задоволення.

Вказане потребує комплексного підходу та об'єднання аналітичних досліджень в різних сферах, таких як:

– чисельність населення регіону, області, району, міста, села та демографічні характеристики;

– прибутки, споживчі можливості та купівельна спроможність населення;

– зайнятість населення;

– міграційні процеси;

– існуючі стандарти і культурні та соціальні цінності;

– інші фактори, в залежності від функціонального призначення та типу об'єкта девелопмента.

Таблиця 4.1 — Підходи до формування нового об'єкту нерухомості

<i>№</i>	<i>Підходи</i>	<i>Основні напрямки аналітичних робіт</i>	<i>Акцент аналітичних досліджень</i>
1	За результатами аналізу ринку сформована ідея виведення на ринок нового об'єкта певного типу та формату за умовами	Обґрунтування оптимальних умов місця розташування ЗД* ¹ Визначення оптимальних параметрів ЗД (площі, конфігурація). Встановлення вимог до планувальних та фізичних	Пошук земельної ділянки, що відповідає вимогам до об'єкта, який планується вивести на ринок з урахуванням фінансових

¹ ЗД – земельна ділянка

	нового будівництва	характеристик ЗД. Визначення оптимальної величини вартості земельної ділянки	можливостей інвестора
2	Існує вільна земельна ділянка, яка може бути забудована	Аналіз ринку нерухомості, виявлення сегментів ринку де пропозиція не задовольняє попит. Оцінка правових характеристик, містобудівних та фізичних властивостей ЗД та визначення альтернативних видів дозволеного використання	Обґрунтування найбільш ефективного використання існуючої ЗД та оцінка доцільності її придбання з урахуванням фінансових можливостей інвестора
3	Існує забудована ЗД	Аналіз ринку нерухомості, виявлення сегментів ринку де пропозиція не задовольняє попит. Оцінка правових характеристик, містобудівних та фізичних властивостей ЗД та визначення альтернативних видів дозволеного використання. Аналіз правових характеристик будівель і споруд. Оцінка фізичного, морального стану будівель і споруд та визначення можливості реконструкції, модернізації або редевелопмента	Обґрунтування доцільності реконструкції, модернізації, або редевелопмента існуючої нерухомості з урахуванням фінансових можливостей інвестора

Процедура пошуку нової земельної ділянки для подальшого девелопмента здійснюється відповідно до прийнятого рішення щодо нового будівництва, реконструкції чи девелопмента. Це є ключовим моментом девелоперського проекту і тому йому приділяється особлива увага. Помилка на цій стадії може привести до неможливості реалізувати ідею проекту в цілому.

Основними напрямками аналітичного дослідження є:

– місце розташування земельної ділянки (визначаються вимоги до розташування прогнозного використання або оцінюються переваги та недоліки розташування існуючої земельної ділянки).

– параметри земельної ділянки (визначаються всі оптимальні параметри земельної ділянки при прогнозованому використанні або оцінюються параметри існуючої земельної ділянки).

– стан будівель і споруд та доцільність їх реконструкції, модернізації тощо, або можливі напрямки їх девелопмента.

Місце розташування земельної ділянки.

Фактор місця розташування є найвагомим. Для кожної нерухомості вимоги до місця розташування різні, іноді протилежно. Для житлової нерухомості вагомими є екологічні характеристики, в той час як для торговельної та промислової нерухомості значення екологічної складової не відіграє принципового значення. Місце розташування – це комплексний показник, який акумулює велику кількість потенційних та існуючих властивостей території, і відображає не тільки просторе розміщення об'єкта в природному та містобудівному середовищі, а враховує оточення з точки зору соціального та демографічного, чи екологічного середовища тощо.

Рентабельність місця розташування залежить від:

– величини та адміністративного статусу населеного пункту;
– соціально-демографічного середовища;
– запланованої перспективи розвитку міста та окремих його територій;
– зонування території міста за пріоритетними та допустимими видами використання та забудови;

– функціонально-планувальної організації міських територій та щільності забудови⁴

– транспортної доступності;
– рівня інженерної забезпеченості;
– природних умов.

Величина та адміністративний статус міста обумовлює інтенсивність адміністративних, виробничих, соціальних, економічних взаємозв'язків з іншими населеними пунктами, що в свою чергу обумовлює його територіальну організацію, кількість та щільність населення, інтенсивність транспортних та пішохідних потоків. **Величина міста**, яка встановлюється відповідно чисельності населення, є визначальним показником, при вирішенні багатьох містобудівних питань, і при обґрунтуванні розташування окремих містобудівних об'єктів. Чисельність населення є основою віднесення міста до певної категорії: мале, середнє, велике, значне, найзначніше. Величина міста обумовлює його адміністративну і планувальну структуру визначає

організацію сельбищної території, структуру центрів культурно-побутового обслуговування, систему рекреаційних зон та зелених насаджень, систему транспортного обслуговування, структуру виробничого комплексу. В малому місті доцільно формувати один центр загальноміського значення і в ньому концентрувати всі громадські об'єкти (управлінські, культурні, торговельні, ділові тощо). В найзначнішому місті здійснюється адміністративно-планувальне районування, притаманне тільки цій групі міст, що призводить до формування центрів адміністративних районів, які акумулюють певний перелік функцій громадського центру.

Соціально-демографічні характеристики населення відіграють роль при формуванні будь яких об'єктів. Демографічна структура населення також відображає вікові та статеві характеристики. Співвідношення різних вікових груп, визначає потенційну можливість збільшення або зменшення чисельності населення в майбутньому, що в свою чергу безпосередньо впливає на попит послуг в різних функціональних сегментах ринку нерухомості. Співвідношення статевих груп визначає можливість створення сімей, і як наслідок, народжуваність, та збільшення населення на перспективу.

Перспективи розвитку міст та його окремих територій, впливають із вивчення напрямків розвитку міст та перспектив забудови територій, що може надати девелопменту певні переваги. Можливість передбачити зміни, які вплинуть на рентабельність майбутнього об'єкта, як з позитивного так і негативного боку сприяє запобіганню можливих помилок та ризиків.

Зонування території міста за пріоритетними, допустимими видами використання і забудови, та запровадження цільового використання земель – головний чинник, що визначає законність використання земельних ділянок і їх функціональне призначення.

Невідповідність бажаного використання земельної ділянки і передбаченого містобудівною документацією, унеможлиблює реалізацію початкової ідеї, або вимагає здійснення процедури зміни цільового використання та внесення корегувань до містобудівної документації, що потребуватиме додаткових капіталовкладень, збільшуватиме тривалість реалізації проекту.

Функціонально-планувальна організація міських територій та щільності забудови, як і багатофункціональність використання земель населених пунктів підтверджується тим, що вони концентрують в собі всі категорії цільового призначення, визначені Земельним кодексом.

Ущільнення забудови – це процес, який відбувається у світі. Зосередження населення та техногенного навантаження на обмеженій місцевості, яке притаманне містам, це особливий вид територіальної організації, яка характеризується кількісними і якісними показниками.

Функціональне використання розташованих поряд об'єктів може, як стимулювати формування нових функцій, так і обмежувати їх. Існування міста в часі розкривається через містобудівні заходи та архітектурні стилі, які переважали в різні епохи, і є відображенням історичного розвитку суспільства. Наявність об'єктів історико-культурного призначення приваблює ідеї будівництва ресторанів, кафе, готелів. В залежності від статусу історико-культурного об'єкта можуть виникнути обмеження щодо будівництва і подальшої експлуатації об'єкта. Багатофункціональність та висока щільність забудови призводить до додаткових обмежень. Функціональне використання існуючих будівель і споруд обмежує (відповідно до містобудівних норм і правил), а іноді виключає, можливість запровадження на вільних земельних ділянках певних видів діяльності.

При аналізі та оцінці використання прилеглої забудови необхідно врахувати *синергічний ефект*, який характеризується тим, що взаємодія двох або більше об'єктів може призвести до значного збільшення ефекту від функціонування кожного з них окремо.

Транспортна доступність, посилює взаємне розташування основних функціональних зон міста та вулично-дорожньої мережі і характеризує *планувальну структуру*. Адже транспортна система, яка забезпечує всі пересування і визначає доступність містобудівних об'єктів на пряму залежить від планувальної організації міста. В залежності від сегмента ринку до якого належить об'єкт девелопмента *транспортна доступність* може бути ключовим важелем при виборі місця розташування об'єкта. Сучасне функціонування урбанізованих територій, особливо великих міст, характеризується транспортними проблемами. При оцінці транспортної доступності необхідно враховувати специфіку його транспортних зв'язків. Різні об'єкти потребують різного транспортного обслуговування і забезпечення. В разі формування житлової нерухомості оцінюється доступність з точки зору громадського та автомобільного транспорту. При девелопменті торговельних центрів необхідно враховувати, як громадський і автомобільний транспорт, так і можливість забезпечення під'їзду вантажного транспорту. З точки зору рентабельності промислових об'єктів може виникнути необхідність оцінювати доступність до залізничного транспорту. Окрім безпосередньо транспортної доступності необхідно враховувати розташування об'єкта відносно вулично-дорожньої мережі.

Інженерне облаштування сучасного міста — це складна система інженерних комунікацій, споруд та допоміжних пристроїв. В містах як правило, використовують підземні інженерні мережі які є головним елементом інженерного благоустрою міста. Підземні інженерні мережі міста

призначені для комплексного обслуговування потреб населення, культурно-побутових підприємств і виробництва.

При оцінці інженерної інфраструктури територій аналізується наявність необхідних для функціонування об'єкту мереж: електро-, тепло-, водопостачання, каналізація, зв'язок.

При аналізі інженерної інфраструктури необхідно враховувати наступне:

- можливість та складність під'єднання до існуючих інженерних мереж та їх пропускна спроможність (наявність прохідних колекторів);

- потреба прокладання нових або реконструкції існуючих інженерних мереж для забезпечення будівництва та подальшої експлуатації об'єкта.

- врахування обмежень обумовлених присутністю інженерних мереж.

- необхідність і доцільність перекладання існуючих інженерних мереж з метою забезпечення умов будівництва та експлуатації визначених містобудівним та будівельним законодавством.

Серед природних умов, тільки кліматичні, гідрологічні умови та наявність мінеральних ресурсів впливають на прийняття рішення щодо виведення нового об'єкту нерухомості на ринок в конкретних природо-кліматичних умовах. Наявність певного температурно-вологісного режиму, водних об'єктів приваблює інвесторів, особливо, при формуванні рекреаційної, оздоровчої та готельної нерухомості, а також є впливовими при розташуванні житла. Наявність мінеральних ресурсів оздоровчого та лікувального характеру в поєднанні із температурно-вологісним режимом та гідрологічними умовами є найоптимальнішим місцем для об'єктів рекреаційної, оздоровчої, готельної та туристичної галузей.

Інші природні властивості території, такі як геоморфологічні умови, геологічні умови, гідрогеологічні умови визначають складність освоєння території та впливають на фінансові витрати при будівництві та подальшій експлуатації нерухомості.

Геоморфологічні умови відображають відомості про рельєф, його походження та закономірності розвитку. При вирішенні планувальних та конструктивних завдань особливого значення набуває крутизна схилів та їх форми.

Геологічні умови відображають склад, потужність, несучу спроможність ґрунтів, тощо що безпосередньо визначає можливості техногенного навантаження без зайвих капіталовкладень. Найбільшою мірою будівництво ускладнене в районах поширень просідаючих ґрунтів, карстів, селів, а також на територіях з підвищеною сейсмічністю.

Гідрологічні умови територій визначають на підставі аналізу явищ та процесів, що відбуваються в наземних водоймах: ріках, озерах, водосховищах, болотах, тощо.

Параметри земельної ділянки.

Основними планувальними параметрами земельної ділянки, які обумовлюють її цінність з точки зору забудови, є площа та конфігурація. У разі забудованої земельної ділянки набувають значення розосередження та щільність забудови. Оптимальні параметри земельної ділянки визначаються відповідно до:

- виду прогнозного використання;
- потужності;
- класу послуг, що плануються для реалізації (у разі житлової, офісної, торговельної, готельної нерухомості тощо);
- технологічних особливостей виробництва (у разі промислової нерухомості).

Стан будівель і споруд та доцільність їх реконструкції, модернізації, редевелопмента.

Коли розглядається забудована земельна ділянка виникає необхідність аналізу існуючих поліпшень та оцінка можливості їх збереження для подальшого використання. При цьому аналізуються варіанти збереження і зміни поточного використання існуючих будівель і споруд. В першу чергу досліджуються:

- належність будівель до історико-культурних або археологічних пам'яток; фізичне та моральне зношення поліпшень;
- конструктивні характеристики будівель і споруд.

У разі потенційної можливості збереження існуючих поліпшень розглядаються наступні варіанти:

- реконструкція із збереженням функціонального використання;
- реконструкція із зміною функціонального використання;
- комплексний редевелопмент існуючої нерухомості.

У разі реконструкції із збереженням функціонального використання поліпшень оцінюються наступні варіанти:

- збереження існуючого обсягу послуг;
- реконструкція з метою підвищення класу будівлі і, відповідно, ставок орендної плати;
- розширення площ за рахунок прибудови або надбудови додаткових поверхів;
- зменшення неефективних площ.

При оцінці доцільності реконструкції із зміною функціонального використання поліпшень розглядаються наступні підходи:

- можливість збереження та використання існуючих будівельних об'єктів;
- можливість максимального збереження конструктивних характеристик будівель;
- втрата або набуття корисних площ при реконструкції;
- розширення площ за рахунок прибудови або надбудови додаткових поверхів;
- зменшення неефективних площ за рахунок часткового зносу.

Дуже часто на практиці проводиться аналіз цінності забудованої земельної ділянки як умовно незабудованої.

Після проведення ретельного аналізу приймаються рішення щодо:

- доцільності продовжувати експлуатувати будівлю в існуючому стані згідно з поточним використанням;
- доцільність зміни функціонального використання;
- варіант перебудови будівлі: реконструкції, розширення, частковий знос, повний знос.

Проводити аналіз найбільш ефективного використання необхідно на самій ранній стадії проекту. До цього не варто розробляти деталізовану концепцію об'єкта, інакше це будуть марно витрачені гроші.

4.3. Визначення обсягу ресурсів для здійснення проекту

Реалізація проектів потребує ресурсів — часу, трудових, матеріальних та грошових. Планування ресурсів передбачає визначення ресурсів, які мають бути забезпечені для виконання проекту.

Ресурси поділяються на:

- матеріальні, природні та штучні (сировина, енергія, обладнання, паливо тощо);
- трудові;
- грошові (фінансові, кредитні).

Необхідність забезпечення природними ресурсами нового об'єкта девелопмента визначається в ході аналізу клімату, води, мінеральних ресурсів.

Аналізуючи ресурсозабезпечення варто зосередити увагу на таких природних ресурсах, які в подальшому переходять в категорію матеріальних для забезпечення матеріального виробництва (промислова нерухомість). При необхідності технологічного використання води, слід передбачати і оцінювати час і витрати на придбання дозволів на спеціальне використання

води та скидання забруднюючих речовин у водні об'єкти, або будівництво очисних споруд, та замкнутого циклу водокористування.

Матеріальні ресурси.

Матеріальні ресурси задіяні в процесі виробництва, можна поділити на дві групи: природного походження (вода, деревина, мінеральні ресурси тощо) та штучно створені (сировина, обладнання, будівельні матеріали, паливо тощо).

Трудові ресурси.

Забезпечення трудовими ресурсами визначає доцільність реалізації великомасштабних проєктів, особливо промислової та наукової спрямованості.

Трудові ресурси — це населення, що має відповідний фізичний вік, знання, кваліфікацію і практичний досвід роботи, які потенційно можуть бути використані для будівництва і подальшого функціонування об'єкта девелопмента. Основними показниками трудових ресурсів, які необхідно аналізувати і оцінювати, є їх кількість, вік та кваліфікаційний рівень.

Грошові (фінансові та кредитні ресурси).

Планування використання ресурсів безпосередньо пов'язане з визначенням розмірів капіталовкладень в проєкт. Прогноз вартості потрібен для подальшого визначення можливостей фінансування. Розробка кошторису та бюджету включає оцінку окремих етапів проєкту для формування базового плану вартості. Базовий план вартості — це розподілений у часі бюджет, який буде використовуватись в подальшому для залучення капіталовкладень і є початковою точкою складання загального бюджету.

Прогноз капіталовкладень включає оцінку вірогідної прогностичної вартості реалізації проєкту на всіх етапах впровадження окремо та в цілому. На основі вірогідної прогностичної вартості приймається рішення щодо обсягів капіталовкладень, які мають бути залучені для реалізації проєкту і оцінюється можливість залучення різних інвесторів.

Тільки після проведення ретельного переднього економічного аналізу може прийматися рішення про придбання нерухомості.

4.4. Набуття юридичних прав на нерухомість та їх реєстрація

При здійсненні девелоперської діяльності процедура придбання прав на об'єкт складає важливий етап. В Україні процедура передачі прав на нерухомість залежить від виду прав власності/користування, які існують і видів прав, які набуваються. Можливі варіанти співвідношення прав на об'єкти нерухомості наведені в таблиці 4.2.

Набуття прав приватної власності на об'єкти державної/комунальної власності (первинний виклик).

Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі (або викупу) земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Таблиця 4.2 — Варіанти набуття прав власності на нерухомість

<i>№ n/n</i>	<i>Існуючі права</i>	<i>Права, що набуваються</i>
Первинний ринок		
1	Комунальна/державна власність	Приватна власність
2		Право оренди
3		Право суперфіція, емфітевзису
		Право концесії
Вторинний ринок		
1	Приватна власність	Приватна власність
2		Оренда
3		Право суперфіція, емфітевзису
Специфічні умови набуття прав		
1	Придбання у складі корпоративних прав	

Строк проведення приватизації об'єкта не повинен перевищувати двох років з моменту прийняття рішення про його приватизацію.

У технічному паспорті відображається наступна інформація:

Характеристика земельної ділянки, в тому числі:

- розмір земельної ділянки;
- конфігурація та довжина сторін земельної ділянки;
- рельєф місцевості;
- опис меж земельної ділянки та санітарних, протипожежних, історико-культурних та інших зон, де обмежується господарська діяльність, меж частин земельної ділянки, які містять обмеження (обтяження) щодо використання землі, визначені на кадастровому плані земельної ділянки та в акті погодження суміжних меж.

Відомості про місце розташування земельної ділянки, а саме:

- адреса земельної ділянки,
- відстані від межі до центру населеного пункту,
- наявні та планові шляхи сполучення, розташування земельної ділянки відносно транспортних магістралей населеного пункту,

– розташування земельної ділянки відносно приміської зони, рекреаційних територій і об'єктів природно-заповідного фонду, історико-культурних та оздоровчих об'єктів;

– ступінь техногенного забруднення прилеглої до земельної ділянки території (у разі негативного впливу забруднення на стан ділянки);

– наявність зовнішніх інженерних мереж та умови їх використання (водопостачання, каналізації, енергозабезпечення);

– адміністративний статус населеного пункту, чисельність населення;

– наявність у населеного пункту статусу курорту або історичного міста;

– належність населеного пункту до зони радіаційного забруднення; розташування земельної ділянки відносно функціональних зон (сельбищна, промислова, рекреаційно-оздоровча) та зон з особливими умовами використання (зони регулювання забудови, історичного ландшафту; охоронні зони, санітарно-захисні зони, водоохоронні зони; заповідні території та території природно-заповідного фонду);

– розташування земельної ділянки відносно об'єктів перевищення допустимого рівня шуму (промислове виробництво, залізниця, автомагістраль, аеропорт тощо).

Відомості про належність земельної ділянки до державної чи комунальної власності, включають:

– статус земельної ділянки;

– відомості про орган державної влади або орган місцевого самоврядування, уповноваженого приймати рішення про відчуження відповідних земель;

– відомості про право власності на земельну ділянку;

– дані про державну реєстрацію встановлених обмежень (обтяжень) на використання земельної ділянки та земельних сервітутів.

Відомості про грошову оцінку земельної ділянки, експертну оцінку та її стартову ціну, визначають:

– величина нормативної грошової оцінки земельної ділянки,

– вартість земельної ділянки відповідно до експертної грошової оцінки,

– стартова ціна.

V. Відомості про природний і господарський стан земельної ділянки

– фактичне використання земельної ділянки;

– ступінь техногенного забруднення;

– інженерно-геологічні умови (несуча спроможність ґрунтів, глибина залягання ґрунтових вод, періодичність затоплення поверхневими водами, заболоченість території, прояви небезпечних геологічних явищ, наявність територій на земельній ділянці порушених гірськими виробками);

– загальна характеристика інженерного облаштування земельної ділянки (водоводів, дощової каналізації, побутової каналізації, промислової каналізації, локальних очисних споруд, дренажної системи, газопроводу, тепломережі, електромережі, телефонної мережі).

Відомості про цільове призначення земельної ділянки, несуть:

- категорію земель,
- встановлене цільове призначення земельної ділянки та можливість зміни цільового призначення і дозволеного функціонального використання земельної ділянки.

Розповсюдженим в девелоперській діяльності є використання права оренди.

Законом «Про оренду державного та комунального майна» наданий перелік об'єктів, які можуть бути і не можуть бути об'єктами оренди.

Укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди. Договір оренди складається відповідно «Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності». *Набуття права концесії.*

Інформація про оголошення концесійного конкурсу щодо надання нових концесій чи поновлення концесій, строк дії яких закінчився, публікується в газетах «Урядовий кур'єр» та «Голос України» або у іншому друкованому виданні органу місцевого самоврядування.

Інформація про оголошення концесійного конкурсу має містити відомості щодо :

- органу, який надає концесію;
- об'єкта концесії (найменування, характеристики тощо);
- розмір реєстраційного внеску;
- строку, на який надається концесія;
- строку, до якого подаються заявки на участь у концесійному конкурсі;
- строку, протягом якого оголошуються результати концесійного конкурсу;
- уповноваженого органу, до якого слід звертатися для отримання додаткової інформації.

Концесієдавець за зверненням претендента подає додаткову інформацію про умови концесійної діяльності щодо:

- умов надання земельної ділянки, якщо вона необхідна для концесійної діяльності;

– обсягу робіт, які повинні бути профінансовані (виконані) концесіонером;

– обсягу товарів (робіт, послуг), виготовлення (виконання, надання) яких гарантує концесіонер;

– обсягу відомостей про концесіонера;

– основних обов'язків концесіонера;

– фінансових та інших гарантій концесієдавця;

– особливих вимог з питань охорони навколишнього природного середовища та охорони праці.

Разом з інформацією про умови концесійної діяльності надається інформація про земельну ділянку:

– кадастровий номер;

– цільове призначення;

– обмеження, обтяження земельної ділянки;

– інформація про наявність на земельній ділянці систем водо-, електро-, тепло-, газопостачання, каналізації, інших інженерних комунікацій);

– інша інформація, яка необхідна претенденту для участі у концесійному конкурсі.

Заявки на участь у концесійному конкурсі подаються протягом шістдесяти днів з дня оголошення конкурсу, а в разі надання концесії на будівництво та/або експлуатацію автомобільних доріг — протягом строку, визначеного концесієдавцем.

Заявка на участь у концесійному конкурсі має містити відомості щодо:

– претендента;

– пропозиції про виконання умов концесійного конкурсу;

– фінансового стану претендента, який підтверджує можливість забезпечити належне виконання своєї концесійної діяльності;

– наявності досвіду, та можливості технологічного і організаційного забезпечення концесійної діяльності.

Необхідність зміни цільового використання об'єкта девелопмента виникає у наступних випадках:

– бажане для інвестора використання вільної земельної ділянки не відповідає функціональному та цільовому використанню встановленому містобудівною та землепорядною документацією;

– забудовані земельні ділянки, потребують зміни функціонального використання внаслідок екологічних вимог, зміни містобудівних умов тощо;

– старі будівлі і споруди, які потребують реконструкції реставрації або модернізації можуть бути використані більш ефективно за новим функціональним призначенням.

Контрольні питання та завдання.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.

ТЕМА 5. ВИДИ ТА ОСОБЛИВОСТІ ДЕВЕЛОПМЕНТА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОСТІ

5.1 Організація фінансування

Після набуття прав власності на нерухомість, яка в подальшому буде об'єктом девелопмента, основними капіталоемними етапами є розробка проектної документації та безпосередньо будівництво. На цій стадії девелопмента здійснюють оцінку сум капіталовкладень в проектні роботи і орієнтовно визначають вартість будівельних робіт, або робіт з реконструкції чи ремонту з урахуванням прийнятого рішення щодо типу девелопмента та стадії аналізу доцільності нового будівництва, реконструкції, редевелопмента тощо. У складі проектної документації розробляється зведений кошторис розрахунку вартості будівництва.

Розрахунок вартості проектно-вишукувальних робіт будівництва залежить від джерел фінансування (власні і залучені інвестиції). Вартість включає суму коштів, необхідних для відшкодування прямих та загальновиробничих витрат, понесених проектною організацією при виконанні зазначених робіт, з урахуванням нормативних витрат матеріально-технічних ресурсів, вільних цін, податків, зборів та обов'язкових платежів, а також економічно обґрунтованого кошторисного прибутку та адміністративних витрат.

Вартість будівництва об'єктів виробничого та невиробничого призначення включає вартість:

- на підготовку території будівництва;
- будівництво тимчасових будівель і споруд;
- будівництво основних об'єктів, об'єктів підсобного та обслуговуючого призначення, енергетичного господарства, транспортного господарства і зв'язку; зовнішніх мереж та споруд водопостачання, каналізації, тепlopостачання і газопостачання;
- благоустрою та озеленення території.
- утримання служби замовника і авторський нагляд.
- проектні та вишукувальні роботи.
- інші роботи і витрати.

Після визначення вартості складових, кінцева вартість визначається з урахуванням:

- кошторисного прибутку;
- коштів на покриття адміністративних витрат будівельно-монтажних організацій;

- коштів на покриття ризику всіх учасників будівництва;
- коштів на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами;
- податків, зборів, обов'язкових платежів не врахованих складовими вартості будівництва.

Вартість будівництва визначається:

- на стадії проектування – кошторисна вартість будівництва в складі кошторисної документації;
- на стадії визначення виконавця робіт (проведення тендера) — ціна тендерної пропозиції претендента;
- на стадії проведення взаєморозрахунків;
- уточнюються окремі вартісні показники, визначені на попередніх стадіях, залежно від виду договірної ціни в порядку, обумовленому в контракті.

При розрахунку вартості проектних робіт враховується індивідуальність проекту. При повторному або багаторазовому застосуванні проекту, що був розроблений раніше, вартість проектних робіт обчислюється залежно від обсягу перепроєктування¹⁶⁵:

- без перепроєктування надземної частини будівлі — до 15 %. В особливих обґрунтованих випадках (складні гідрогеологічні умови, рельєфність території тощо) — від 15 до 25 %;
- при перепроєктуванні надземної частини будівлі зі зміною фасадів і переплануванням конструкцій будівлі, включаючи зміну довжини, секційності, а також конструкцій та інженерного устаткування, але при збереженні основних архітектурно-планувальних і конструктивних рішень – до 50 %.

5.2. Проектування

Інженерні дослідження виконуються з метою перевірки обґрунтованості будівництва на обраному майданчику, тобто вивчаються топографічні, геологічні, гідрогеологічні, гідрометричні, метеорологічні та інші умови виконання будівельно-монтажних робіт та забезпеченості енергією, водою, комунікаційними мережами та іншими об'єктами виробничої інфраструктури.

На етапі проектування приймаються архітектурні, технологічні, планувальні та конструктивні рішення об'єкта, які в подальшому підлягають затвердженню та впровадженню у життя. Рішення, обумовлюють наявність конкретних переваг над іншими проектами та закладають рівень доходності проекту в майбутньому. Після затвердження розробленої проектно-

кошторисної документації дуже складно внести будь-які корегування, оскільки це може вимагати її повної переробки. Помилки ставлять реалізацію та успішність всього проекту під загрозу. Складність етапу залежить, від об'єкта який планується створити, реконструювати або модернізувати.

Девелопери, як правило, приймають участь в розробці проектною документації, поряд із містобудівниками та архітекторами, у складі їх команди. Знання маркетингових питань, кон'юнктури ринку, якими володіє девелопер, доповнює знання та навички проектувальників.

Проектна документація може розроблятися тільки за умов наявності правовстановлюючих документів на земельну ділянку.

Проектна документація – це затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні рішення, а також кошториси об'єктів будівництва.

Проектна документація на будівництво об'єктів розробляється:

- відповідно до завдання замовника на проектування;
- з дотриманням вимог містобудівної документації, державних будівельних норм, стандартів і правил;
- інших вихідних даних на проектування.

Будівельні норми, державні стандарти, норми і правила встановлюють комплекс якісних та кількісних показників і вимог, які регламентують розробку і реалізацію містобудівної документації, проектів конкретних об'єктів з урахуванням соціальних, природно-кліматичних, гідрогеологічних, екологічних та інших умов і спрямовані на забезпечення формування повноцінного життєвого середовища та якнайкращих умов життєдіяльності людини.

З точки зору послідовності виконання робіт з проектування об'єктів доцільно дотримуватись наступного порядку.

- проведення попередніх інженерно-вишукувальних робіт;
- отримання вихідних даних на проектування;
- розроблення проектно-кошторисної документації та проведення її експертизи;
- затвердження проектно-кошторисної документації.

Відповідно до чинного законодавства до складу вихідних даних на проектування належать :

- містобудівні умови та обмеження щодо забудови земельної ділянки;
- технічні умови щодо інженерного забезпечення об'єкта;
- завдання на проектування.

Склад та обсяг вишукувальних робіт залежить від таких факторів.

- вид будівництва (мета вишукувань);
- регіональні, територіальні та локальні особливості території (складність умов);
- ступінь вивченості території;
- стадія проектування.

Обсяги вишуквальних робіт, залежно від порядку розроблення проектної документації розподіляють в наступному порядку:

- для перед проектних робіт, а також для розроблення ескізного проекту (ЕП) – на основі літературних, фондових джерел (враховуючи і державний картографо-геодезичний фонд) і обґрунтованого обсягу польових і лабораторних робіт.

- на стадії робочої документації (Р) – додаткові обсяги вишуквальних робіт при умові відповідного обґрунтування у технічному завданні.

Інженерні вишукування для будівництва включають такі види досліджень:

- інженерно-геодезичні;
- інженерно-геологічні;
- геотехнічні та інженерно-гідрогеологічні;
- інженерно-гідрометеорологічні;
- вишукування для раціонального використання та охорони навколишнього середовища;
- спеціалізовані (умовно вишуквальні).

Основними результатами інженерно-геодезичного вишукування є також:

- створення опорної геодезичної мережі, яка включає геодезичні мережі спеціального призначення для будівництва та експлуатації будівель і споруд;

- створення топографічних планів, профілів, інших топографо-геодезичних матеріалів і даних у графічній та цифровій формах, призначених для розроблення проектів, робочої документації та будівництва об'єктів, для оцінювання техногенного навантаження, розроблення заходів з інженерної підготовки та захисту територій;

- створення інженерно-топографічної основи і отримання геодезичних даних для виконання інших видів інженерних вишукувань, у тому числі геотехнічного контролю, обстеження ґрунтів основ та фундаментів будівель і споруд, розроблення заходів з інженерної підготовки, захисту й локального моніторингу територій, а також авторського нагляду в процесі будівництва;

– оновлення інженерно-топографічних планів вишукувань минулих років за виявленими у результаті польового обстеження змінами ситуації та рельєфу. При загальному обсязі змін більше 35 відсотків, знімальні роботи виконують у повному обсязі;

– інженерно-геодезичні роботи з контролю за деформаціями будівель, споруд та елементів їх конструкцій у період будівництва та експлуатації.

Складність умов при виконанні інженерно-геодезичних вишукувань для будівництва обумовлюється наступними характеристиками місцевості:

- ухилом та пересіченістю;
- щільністю забудови;
- кількістю та складністю елементів благоустрою;
- кількістю та категорійністю транспортних комунікацій;
- кількістю та видами інженерних комунікацій.

Інженерно-геологічні вишукування виконують з метою вивчення та оцінки інженерно-геологічних умов території будівництва і включають:

– визначення характеристик інженерно-геологічних умов території та отримання вихідних даних для проектів будівництва;

– прогнозування змін інженерно-геологічних умов під дією природних і техногенних факторів;

– визначення допустимих впливів на елементи геологічного середовища та способів досягнення потрібного стану цього середовища;

– оцінювання ризику життєдіяльності людини на конкретних територіях;

– розроблення проектів захисту територій та окремих об'єктів від несприятливих і небезпечних процесів.

Види та обсяги інженерно-геологічних робіт визначають залежно від:

– ступеня інженерно-геологічної вивченості території;

– цільового призначення вишукувань;

– складності геологічних умов;

– наявності ґрунтів із особливими властивостями;

– глибини залягання та режиму підземних вод;

– зони активної взаємодії з геологічним середовищем;

– рівня відповідальності будівель і споруд. До спеціалізованих вишукувань відносять:

– моніторинг навколишнього середовища в межах населених пунктів (об'єктів);

– контроль стану об'єкта (інжиніринг);

– інвентаризацію земель і кадастрові роботи;

– геодезичне забезпечення в процесі будівництва;

– пошук і розвідку підземних вод;

- проектування та буріння розвідувально-експлуатаційних свердловин для питного й технічного водопостачання;
- розвідування ґрунтових будівельних матеріалів;
- обстеження ділянок для розроблення проектів локальної реконструкції ландшафтів;
- бурові та гірничопрохідницькі роботи у процесі будівництва й реконструкції;
- дослідження забруднення ґрунтів і підземних вод.

Містобудівні умови та обмеження.

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (МУО) – документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва. В документі встановлюються вимоги щодо:

- поверховості об'єктів будівництва;
- щільності забудови земельної ділянки;
- відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки (голубі лінії);
- благоустрою та озеленення земельної ділянки;
- інші вимоги до об'єктів будівництва та земельної ділянки.

Містобудівні умови і обмеження визнані в Україні як офіційний документ з 2008 року.

МУО є основною складовою вихідних даних відповідно до яких здійснюється розробка проектно-кошторисної документації і дотримання яких в подальшому перевіряється контролюючими органами влади. МУО надаються відповідними спеціально уповноваженими органами містобудування та архітектури на безоплатній основі у разі наявності документів, що посвідчують право власності або право користування земельною ділянкою. У разі відсутності документів на право землекористування (при реконструкції об'єктів) МУО можуть надаватися без цих документів.

Отримання МУО є обов'язковим при намірах будівництва. МУО отримані у встановленому порядку перед розробкою проектно-кошторисної документації є чинними до завершення будівництва об'єкта.

Для отримання містобудівних умов та обмежень особа, яка має намір щодо забудови території надсилає заяву до органів містобудування та архітектури до якої додаються:

- засвідчена в установленому порядку копія документа про право власності (користування) земельною ділянкою;
- ситуаційний план щодо місцезнаходження земельної ділянки (у довільній формі);

- викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000;
- кадастрова довідка з містобудівного кадастру (у разі наявності);
- черговий кадастровий план (витяг із земельного кадастру – за умови відсутності містобудівного кадастру);
- фотофіксація земельної ділянки з оточенням;
- містобудівний розрахунок з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва. Містобудівний розрахунок включає розрахунок щодо граничнодопустимих параметрів забудови, умови ув'язки архітектурно-планувального та об'ємно-просторового рішення, системи обслуговування, інженерних комунікацій, транспортного обслуговування та благоустрою з існуючою забудовою.

Містобудівні умови та обмеження складаються з текстової та графічної частин. Текстова частина містобудівних умов та обмежень складається з двох розділів:

1. Загальні дані.

2. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки.

Інформація, яка міститься у розділі «загальні дані» має відображати наступні данні:

- назву об'єкта будівництва;
- інформацію про замовника;
- наміри забудови;
- адресу будівництва або місце розташування об'єкта;
- документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою;
- площу земельної ділянки;
- цільове призначення земельної ділянки;
- посилання на містобудівну документацію (у разі наявності);
- функціональне призначення земельної ділянки;
- основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва.

У розділі «Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки» відображаються всі умови і обмеження, які проектувальник має врахувати при розробці проектної документації:

- граничнодопустиму висоту будівель;
- максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки;
- максимально допустиму щільність населення (для житлової забудови);
- відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови;

– планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони);

– мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд;

– охоронювані зони інженерних комунікацій;

– вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань ;

– вимоги щодо благоустрою;

– забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку;

– вимоги щодо наявності місць для постійного зберігання автотранспорту;

– вимоги щодо охорони культурної спадщини.

Графічна частина містобудівних умов та обмежень складається з:

– кадастрової довідки з містобудівного кадастру. За умови відсутності містобудівного кадастру надається черговий кадастровий план (витяг із земельного кадастру);

– ситуаційний план місця розташування об'єкта будівництва;

– викопіювання з оновленої топографо-геодезичної підоснови у масштабі 1:2000;

– викопіювання з містобудівної документації.

У разі коли земельна ділянка державної або комунальної форми власності виставляється на земельні торги, містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки входять до складу технічної документації об'єкта продажу і надаються переможцю торгів разом з іншою документацією.

Невідповідність намірів забудови земельної ділянки положенням відповідної містобудівної документації (генеральний план, план зонування території, детальний план) є підставою для відмови у видачі містобудівних умов та обмежень.

Чинність наданих містобудівних умов та обмежень не може бути зупинена у зв'язку з початком розроблення, внесення змін або оновлення містобудівної документації на місцевому рівні. При зміні намірів забудови замовником, якщо вони відповідають містобудівній документації, він отримує нові містобудівні умови та обмеження.

Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України встановлений перелік об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються.

До них відносяться:

1. Морально застарілі об'єкти, на яких вичерпано технічний ресурс і планується технічне переоснащення.

2. Об'єкти для буріння свердловин з видобутку природних ресурсів за межами населених пунктів.

3. Влаштування систем опалення, вентиляції, водопостачання, водовідведення, газопостачання, які забезпечують потребу основного функціонального призначення будівель і споруд.

4. Реконструкція автономних котельних установок та їх інженерне забезпечення без зміни зовнішніх геометричних параметрів.

5. Реконструкція, існуючих колій, земляного полотна, будівель та споруд колійного господарства; залізничних пасажирських платформ, постів на залізничних переїздах без зміни зовнішніх геометричних параметрів.

6. Розміщення обладнання або допоміжних споруд транспортної інфраструктури (автомобільного господарства, метрополітенів, залізничного транспорту) в межах відведення земельних ділянок без зміни цільового та функціонального призначення.

7. Будівництво садибних (котеджних) житлових будинків, дачних та садових будинків загальною площею до 300 м² з числом надземних поверхів не більше двох, в тому числі з господарськими будівлями та спорудами, індивідуальними гаражами в межах відведення земельних ділянок без зміни цільового та функціонального призначення, що визначається будівельним паспортом земельної ділянки, крім проектної документації на будівництво групи будинків (два будинки і більше).

8. Реставрація, капітальний ремонт будівель і споруд та перепланування приміщень та інші.

5.3. Будівництво

Будівництво, як галузь матеріального виробництва, має ряд особливостей, які пояснюються характером його кінцевої продукції. В процесі будівництва створюється нерухомий об'єкт до якого стягуються трудові та матеріальні ресурси. Технологія будівельного виробництва вимагає суворої послідовності у виконанні окремих складових загального процесу. У створенні кінцевого об'єкта нерухомості задіяні різні організації (генеральний підрядник, підрядники, субпідрядники, постачальники), архітектори, спеціалісти з технічного нагляду, геодезисти тощо, що створюють окремі конструктивні елементи будівлі та елементи благоустрою території.

Генеральний підрядник — підрядник, який залучає до виконання робіт третіх осіб (субпідрядників), залишаючись відповідальним перед замовником за

результати їх роботи. Підрядник — сторона договору підяду, яка виконує та передає замовнику закінчені роботи (об'єкт будівництва), передбачені договором підяду. Субпідрядник — підрядник, який в порядку, визначеному договором підяду, та на підставі договору субпідяду, укладеному з генеральним підрядником, залучається до виконання робіт.

Будівництво об'єкта здійснюється в такому порядку:

1. Виконання підготовчих робіт.
2. Виконання будівельних робіт.
3. Введення в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

Процедура виконання підготовчих, будівельних робіт і введення в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, аналогічно розробці містобудівної документації, залежить від категорії складності об'єктів, тому варто зупинитися на цьому більш детально.

1. Підготовчі роботи.

Підготовчі роботи — роботи з підготовки земельної ділянки, влаштування огороження будівельного майданчика та знесення будівель і споруд, порушення елементів благоустрою в межах відведеної земельної ділянки під забудову, вишукувальні роботи, роботи із спорудження тимчасових виробничих та побутових споруд необхідних для організації і обслуговування будівництва, улаштування під'їзних шляхів, складування будівельних матеріалів, підведення тимчасових інженерних мереж, а також винесення інженерних мереж та видалення зелених насаджень.

Підготовчі роботи можуть виконуватися замовником після отримання документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або договору суперфіцію, а також після подання Держархбудінспекції або її територіальному органу повідомлення про початок виконання підготовчих робіт, крім винесення інженерних мереж та видалення зелених насаджень, або отримання зареєстрованої декларації про початок виконання підготовчих робіт.

Підготовчі роботи з винесення інженерних мереж та видалення зелених насаджень можуть виконуватися замовником за наявності зареєстрованої *декларації про початок виконання будівельних робіт чи дозволу на виконання будівельних робіт*. Забороняється виконання підготовчих робіт з винесення інженерних мереж та видалення зелених насаджень без реєстрації зазначеної в декларації або без отримання дозволу на виконання будівельних робіт.

Реєстрацію декларації про початок виконання підготовчих робіт здійснюють відповідні Держархбудінспекції на безоплатній основі протягом п'яти робочих днів з дня отримання декларації.

Протягом семи календарних днів (з дня надіслання повідомлення або реєстрації декларації про початок виконання підготовчих робіт, або з дня набуття права на виконання підготовчих робіт) замовник зобов'язаний письмово поінформувати місцевий орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування за місцезнаходженням об'єкта будівництва про початок виконання підготовчих робіт. У разі відмови щодо реєстрації декларації про початок виконання підготовчих робіт, рішення про відмову приймається у строк, передбачений для реєстрації декларації. Якщо Держархбудінспекція не зареєструвала декларацію про початок виконання підготовчих робіт або не відмовила в її реєстрації в установлений строк, декларація вважається зареєстрованою і право на виконання підготовчих робіт виникає на одинадцятий робочий день з дня, коли декларація повинна бути зареєстрована.

В декларації про початок виконання підготовчих робіт висвітлюється інформація про:

– земельну ділянку (кадастровий номер, місце розташування, площа ділянки (га), цільове призначення, форма власності або користування);

– документ, що посвідчує право замовника на земельну ділянку (назва, дата та номер видачі, найменування органу, який видав документ тощо);

– об'єкт будівництва (місцезнаходження, категорія складності); замовника, керівника замовника — юридичної особи (за наявності), особу відповідальну за проведення технічного нагляду;

– генерального підрядника (підрядника — якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників), керівника генерального підрядника та данні про ліцензію (орган, що видав ліцензію, серія і номер ліцензії, дата видачі, строк дії);

– осіб, відповідальних за виконання робіт;

– проектувальника та данні про ліцензію (орган, що видав ліцензію, серія і номер ліцензії, дата видачі, строк дії), керівника та відповідальних осіб проектувальника: головного архітектора/інженера проекту та особу, що здійснює авторський нагляд (серія та номер кваліфікаційного сертифіката за необхідністю);

– проектну документацію на виконання підготовчих робіт (назва, дата видачі та номер документа про затвердження проектної документації, результати її експертизи; прізвище, ім'я та по батькові експерта, серія та номер його кваліфікаційного сертифіката);

– містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (реєстраційний номер, дата видачі, орган, що видав містобудівні умови та обмеження).

2. Будівельні роботи.

Будівництво об'єктів архітектури здійснюється відповідно до затвердженої проектної документації, державних стандартів, норм і правил. Порядок набуття права на виконання будівельних робіт також залежить від категорій складності об'єкта будівництва.

Для об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта, які не потребують реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт або отримання дозволу на виконання будівельних робіт, замовник *направляє повідомлення про початок виконання будівельних робіт* Держархбудінспекції або її територіальному органу за місцезнаходженням об'єкта будівництва.

Будівельний паспорт забудови земельної ділянки визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку, не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху), з площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів інженерного захисту, благоустрою та озеленення земельної ділянки. Проектування на підставі будівельного паспорта здійснюється без отримання містобудівних умов та обмежень. Для об'єктів будівництва, на які надається будівельний паспорт, розроблення проекту будівництва здійснюється виключно за бажанням замовника.

Для отримання будівельного паспорта власник або забудовник звертається до *спеціально уповноваженого органу містобудування та архітектури* з письмовою заявою щодо намірів забудови земельної ділянки. До заяви замовником додаються:

- завірена копія документа, що засвідчує право власності або користування земельною ділянкою;
- завірена згода співвласників земельної ділянки (житлового будинку) на забудову зазначеної земельної ділянки;
- ескіз намірів забудови (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці, фасади, максимальні відмітки висотності, відстані до сусідніх земельних ділянок);
- проект будівництва (при наявності, розроблений виключно за бажанням замовника).

До складу будівельного паспорта входять:

- вимоги до забудови земельної ділянки;
- схема забудови земельної ділянки;
- технічні умови (визначені у вимогах про забудову земельної ділянки);
- проект будівництва (розробляється виключно за бажанням замовника).

Вимоги до забудови земельної ділянки містять всі містобудівні та планувальні вимоги та обмеження, а саме:

- гранично допустима висота будівлі;
- відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- мінімально допустимі відстані від об'єкта, який проектується, до меж земельної ділянки;
- мінімально допустимі відстані від об'єкта, який проектується, до існуючих будинків та споруд;
- відстань від об'єкта, який проектується, до вулиць (доріг);
- інженерне забезпечення об'єкта будівництва (у разі наявності технічних умов);
- інші вимоги та обмеження використання земельної ділянки (сейсмонебезпечні території, карстонебезпечні та підтоплені території, ґрунти: насипні, наживні, зсувні, що просідають та набухають, ділянки у районах морської абразії) тощо.

У схемі забудови земельної ділянки визначається місце розташування запланованих об'єктів будівництва, червоні лінії вулиць (доріг), лінії регулювання забудови, під'їзди до будівель і споруд, відстань від об'єкта будівництва до вулиць (доріг), мінімальні відстані від об'єкта будівництва до меж земельної ділянки, а також будівель і споруд, розташованих на суміжних земельних ділянках, місця підключення до інженерних мереж (за наявності).

Будівельний паспорт реєструється відповідним спеціально уповноваженим органом містобудування та архітектури у журналі реєстрації будівельних паспортів або автоматизованій системі електронного документообігу і є підставою для виконання будівельних робіт.

Декларація на виконання будівельних робіт.

Реєстрацію декларації про початок виконання будівельних робіт проводять відповідні Держархбудінспекції *на безоплатній основі протягом п'яти робочих днів* з дня надходження декларації. Виконувати будівельні роботи, підключати об'єкти будівництва до інженерних мереж та споруд без реєстрації зазначеної декларації забороняється. У разі відмови щодо реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт, рішення про відмову приймається у строк, передбачений для реєстрації декларації. З метою запобігання несвоєчасної реєстрації законом визначено, що якщо Держархбудінспекція не зареєструвала декларацію про початок виконання будівельних робіт або не прийняла рішення про відмову в її реєстрації в установленій строк, право на виконання будівельних робіт виникає так, як і при підготовчих роботах – на одинадцятий робочий день з дня, коли

декларація повинна бути зареєстрована, а рішення про відмову — прийнято. У такому разі декларація вважається зареєстрованою.

Протягом семи календарних днів (з дня реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт, або з дня набуття права на виконання будівельних робіт) замовник зобов'язаний письмово поінформувати виконавчий орган сільської, селищної, міської ради або місцеву державну адміністрацію за місцезнаходженням об'єкта будівництва про початок виконання будівельних робіт.

Відповідальність за повноту та достовірність даних, зазначених у декларації про початок виконання будівельних робіт, та виконання будівельних робіт без зареєстрованої декларації несе замовник. Виконання будівельних робіт без реєстрації декларації про початок виконання зазначених робіт, а також наведення недостовірних даних у декларації тягнуть за собою накладення штрафу:

– щодо об'єктів I категорії складності – від трьохсот п'ятдесяти до чотирьохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян;

– щодо об'єктів II категорії складності – від чотирьохсот до п'ятисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян;

– щодо об'єктів III категорії складності – від п'ятисот до шестисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Дозвіл на виконання будівельних робіт.

Дозвіл на виконання будівельних робіт – це документ, що засвідчує право замовника та підрядника на виконання підготовчих (якщо підготовчі роботи не виконані раніше відповідно до дозволу на виконання підготовчих робіт) і будівельних робіт з нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд.

Право на виконання підготовчих робіт і будівельних робіт на об'єктах будівництва, що належать до IV і V категорій складності, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд надається замовнику та генеральному підряднику після отримання дозволу на виконання будівельних робіт.

Дозвіл на виконання будівельних робіт видається відповідними Держархбудінспекціями *на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви.*

5.4. Введення в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів

Прийняття в експлуатацію об'єктів містобудування, як і розробка проектної документації та будівництво, також залежить від категорії складності об'єкту.

Прийняття в експлуатацію об'єктів, що належать до I–III категорії складності, та об'єктів, будівництво яких здійснено на підставі будівельного паспорта, проводиться шляхом реєстрації Держархбудінспекцією поданої замовником *декларації про готовність об'єкта до експлуатації*.

Прийняття в експлуатацію об'єктів, що належать до IV і V категорії складності, здійснюється на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації шляхом видачі Держархбудінспекцією сертифіката.

Датою прийняття в експлуатацію об'єкта є дата реєстрації декларації або видачі сертифіката.

Декларація.

Реєстрація декларації здійснюється Держархбудінспекцією за місцем знаходження об'єкта на безоплатній основі.

Замовник подає особисто або надсилає рекомендованим листом, з описом вкладення, до Держархбудінспекції два примірники декларації, один примірник декларації після проведення реєстрації повертається замовнику, а другий — залишається в інспекції, яка її зареєструвала. Декларація може надсилатися до дозвільного центру, який передає її до інспекції не пізніше наступного робочого дня.

Замовник відповідає за повноту та достовірність даних зазначених у поданій ним декларації. Декларація містить інформацію¹⁹⁷:

1. Про замовника.
2. Про керівника замовника – юридичну особу.
3. Про відповідальну особу – інженера з технічного нагляду (у разі наявності).
4. Про генерального підрядника та субпідрядників.
5. Про страхову організацію (за наявності).
6. Про генерального проектувальника та відповідальних осіб генерального проектувальника: головного архітектора або інженера проекту, особи, що здійснює авторський нагляд.
7. Про дозвільні документи (повідомлення про початок виконання будівельних робіт, декларація про початок виконання будівельних робіт тощо). По кожному документу надається його назва, ким виданий або зареєстрований, дата подання або реєстрації документа, номер документа.

5.5. Правовстановлювальні документи на нерухомість та їх реєстрація

Повне право власності на нерухомість набувається тільки після державної реєстрації права.

Перш ніж розглядати питання набуття прав на нерухомість та їх реєстрацію важливо наголосити на особливостях українського законодавства. На сьогодні в Україні права власності на будівлі і споруди та на земельні ділянки видаються та реєструються різними відомствами, що призводить до ускладнень набуття прав власності.

Правовстановлюючі документи на підставі яких проводиться реєстрація прав власності відзначені законом «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та наказом Міністерства юстиції України «Про затвердження Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно» .

Нижче наведений перелік правовстановлюючих документів на підставі яких *переважно надуються права власності* на нерухомість при девелоперській діяльності (наданий перелік не повний).

Підставою для державної реєстрації прав, що посвідчують виникнення, перехід, припинення речових прав на нерухоме майно, обмежень цих прав, є :

- державний акт на право власності на земельну ділянку;
- нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу земельної ділянки або іншого нерухомого майна;
- договір про приватизацію майна державних підприємств;
- нотаріально посвідчений договір про поділ, перерозподіл, об'єднання нерухомого майна;
- свідоцтво про придбання нерухомого майна з прилюдних торгів;
- свідоцтво про право власності на будівлю (частину будівлі), споруду;
- рішення суду про право власності на об'єкт незавершеного будівництва;
- акти прийому нерухомого майна до експлуатації;
- договори про іпотеку, оренду строком більше одного року, інші визначені законом документи щодо речових прав на нерухоме майно;
- рішення суду стосовно речових прав на нерухоме майно, обмежень цих прав.

Державна реєстрація обмежень речових прав на нерухоме майно проводиться органом державної реєстрації прав на підставі:

- договору застави (іпотеки) нерухомого майна;
- ухвали суду про забезпечення позову;
- рішення суду про звернення стягнення на нерухоме майно;

- рішення суду про визнання власника нерухомого майна банкрутом;
- постанови органів досудового слідства, державного виконавця про накладення арешту на нерухоме майно;
- накладення заборони на відчуження нерухомого майна нотаріусом;
- накладення заборони на відчуження нерухомого майна посадовою особою виконавчого комітету сільської, селищної, міської ради в населених пунктах, де немає нотаріусів;
- інших актів органів державної влади чи місцевого самоврядування, їх посадових осіб.

Державна реєстрація прав проводиться місцевими органами державної реєстрації прав.

Документи на земельні ділянки видають органи земельних ресурсів, які в подальшому здійснюють державну реєстрацію прав власності.

Правовстановлюючі документи на будівлі/споруди видають БТІ, які надалі здійснюють державну реєстрацію прав власності (у формі витягів з НКРС та поземельних книг).

З 1 січня 2013 року повноваження органів земельних ресурсів та БТІ, в частині реєстрації прав, перейшли до Укрдержреєстру.

5.6. Трансакції (продаж /здача в оренду)

Ефективність процесу девелопмента визначається величиною прибутку отриманого від інвестування в об'єкт нерухомості. Прийняття рішення про продаж залежить від таких факторів як: потреби інвесторів в капіталі, терміни кредитного інвестування, ситуації на ринку інвестицій в певному сегменті нерухомості тощо. Продаж об'єкта нерухомості — це ключовий завершальний момент девелопмента. *Основною метою девелопера є продати проект чи нерухомість в той момент, коли буде забезпечений максимальний рівень прибутковості в рамках поставлених інвестиційних завдань.*

Продаж об'єкта може відбуватися на різних етапах. Час продажу обумовлюється різними чинниками серед яких основне місце посідають:

- умови, що склалися на ринку нерухомості;
- фінансові можливості інвестора;
- мета інвестора.

Узагальнюючи світовий досвід продажу девелоперської нерухомості можна чітко виділити два основних варіанта:

1. Продаж нерухомості на стадії незавершеного будівництва.
2. Продаж нерухомості після введення об'єкта в експлуатацію.

Продаж: об'єкта незавершеного будівництвом може відбуватися в двох принципово відмінних випадках:

– Продаж об'єкта незавершеного будівництвом під час успішної реалізації девелоперського проекту;

– Продаж об'єкта незавершеного будівництвом, як результат незадовільного девелоперського проекту.

В першому випадку нерухомість продається у складі бізнесу, тобто продається компанія і відповідно передаються всі права цієї компанії на основні та оборотні фонди, фонди обігу, резервні й страхові фонди, а також інші матеріальні цінності й фінансові ресурси. Наприклад, в процесі створення або виведення на ринок нерухомості з'являється зацікавлений інвестор, який не має бажання займатися процесом девелопмента з «нуля». Купівля нерухомості у складі бізнесу під час будівництва потребує менше капіталовкладень ніж при купівлі введеного в експлуатацію або введеного на ринок об'єкта. В результаті аналізу об'єктів, які виходять на ринок, зацікавлений інвестор пропонує власнику бізнесу продати нерухомість у складі бізнесу за ціну, яка значно перевищує грошові витрати здійснені на час пропозиції. Тому такі угоди можуть бути вигідні обом сторонам.

Продаж нерухомості, як матеріального об'єкта незавершеного будівництвом, може відбуватися в різні часи, як в період будівництва, так і після зупинки будівництва з різних причин. Вартість нерухомості у такому випадку залежить від обсягу виконаних робіт і часу який пройшов після зупинки будівництва. Зазвичай продаж нерухомості, як об'єкта незавершеного будівництвом, має на меті повернення частки вкладених капіталовкладень, а не отримання прибутку.

Продаж нерухомості після введення об'єкта в експлуатацію може відбуватися за різними умовами і в різні часи, які визначають прибутковість продажу. Узагальнюючи різновиди такого продажу можна виділити три основних підходи:

– продаж об'єкта девелопмента без оформлення договорів оренди одразу після введення в експлуатацію;

– продаж об'єкта девелопмента з підписаними договорами оренди, але до офіційного виведення його на ринок;

– продаж офіційно введеного об'єкта девелопмента на ринок у складі бізнесу.

Продаж: об'єкта девелопмента без оформлення договорів. Маркетинг проекту починається на стадії розробки проекту та не закінчується доки від не буде проданий. В сфері девелопмента нерухомості не намагаються створити ринок там де його не має, а навпаки, головною задачею є визначити сегмент ринку де потребуються нові потужності. Маркетинг в девелопменті — це процес пошуку орендарів і покупців, та залучення їх до моменту коли об'єкт

може бути проданий, Продаж об'єкта девелопмента одразу після введення в експлуатацію може бути обумовлений різними причинами: небажанням займатися подальшими маркетинговими дослідженнями та пошуками орендарів, необхідністю вкладання інвестицій в нові проекти. Рішення, приймається задовго до моменту коли об'єкт може бути проданий, і, пошук потенційних покупців проводиться протягом тривалого часу. Визначаються потенційно зацікавлені компанії і проводиться робота по старанню продуманому позиціонуванню нерухомості як продукту, який повністю задовольняє їх потреби.

Вартість продажу об'єкта, при цій стадії формування нової нерухомості, значно менше ніж при наявності оформлених договорів оренди.

Продаж об'єкта девелопмента з підписаними договорами оренди значно підвищує вартість нерухомості. Нерухомість як товар має таку особливість як тривалий час виведення на ринок. Особливість охоплює тривалість всіх етапів і має велике значення в період між здачею в експлуатацію та початком безпосередньої роботи об'єкта на ринку послуг. Щоб скоротити цей час, пошук потенційних орендарів починається на ранніх етапах девелопмента, ще в період проектування або будівництва об'єкта, девелоперська компанія веде активну роботу з потенційно можливими орендаторами і позиціонує майбутню нерухомість, тобто, привертає увагу і створює певне уявлення щодо неї у свідомості цільових споживачів.

Контрольні запитання та завдання

1. Назвіть основні етапи девелопмента землі та нерухомості.
2. Охарактеризуйте аналіз економічної доцільності виведення на ринок нового об'єкту та придбання нерухомості.
3. Вкажіть порядок зміни цільового призначення земельної ділянки.
4. Назвіть перелік стадій проектування і дайте їм характеристику.
5. В чому полягають інженерні вишукування?
6. Стадії будівництва та їх зміст.
7. Порядок введення об'єктів в експлуатацію.
8. Правовстановлюючі документи на нерухомість їх зміст та порядок одержання.

ТЕМА 6 ІНВЕСТИВАННЯ ДЕВЕЛОПМЕНТА НЕРУХОМОСТІ

6.1. Окупність об'єктів нерухомості

Забезпечення фінансових ресурсів для реалізації проекту є одним із найважливіших складових девелоперської діяльності. Як правило, сам девелопер не має достатньої кількості власного капіталу і тому він примушений звертатись до ринку капіталу.

Кінцевим результатом, який цікавить будь-якого інвестора є очікуваний рівень прибутку від вкладених коштів. Дохід від інвестування в нерухомість складається від періодичних поточних грошових надходжень (орендні платежі, дивіденди, відсотки) і приросту вартості (продаж за ціною більшою ніж ціна придбання).

Прибуток є ключовим параметром при рішенні щодо інвестування, тому оцінка кінцевих фінансових результатів інвестування і визначення період окупності є одними із основ фінансового аналізу інвестицій у нерухомість,,

Період окупності — період часу за який сумарний прибуток дорівнює інвестиційним вкладенням.

Аналіз середніх значень періоду окупності різних видів нерухомості за 2006–2011 роки свідчить про привабливість торговельної нерухомості (табл. 6.1). Однак варто зауважити, що в таблиці наведені усереднені показники. Період окупності впровадження нового об'єкта на ринок залежить від багатьох факторів, вагомим серед них є клас об'єкта, який визначає різницю в прямих витратах на будівництво.

Наведені в таблиці данні відображають відносну різницю терміни окупності, без врахування класу, особливих умов, формату нерухомості тощо.

Таблиця 6.1 — Період окупності різних видів комерційної нерухомості

<i>Нерухомість</i>	<i>Період окупності (роки)</i>	
	<i>Україна</i>	<i>Європа</i>
Торгівельна	3–5	10–12
Офісна	5–8	12–15
Складська	8–15	15–17

Сьогодні на вітчизняному ринку комерційної нерухомості показник періоду окупності використовується досить активно. Однак, інвестори і девелопери більшою мірою зацікавлені в отриманні доходу, а не в окупності

інвестицій. Експерти виділяють цілий ряд недоліків періоду окупності як критерію оцінки інвестиційних проектів. Простого відшкодування капіталу недостатньо, адже з економічної точки зору інвестор додатково сподівається отримати прибуток на вкладений капітал. В результаті, інвестиційна пропозиція з меншим терміном окупності може здатися більш кращою, ніж варіант, здатний принести більший сумарний дохід. Інший приклад, якщо термін життєвого циклу і термін окупності проекту точно збігаються. Це означає, що проект окупиться, але інвестор не отримає потенційний прибуток, оскільки кошти, інвестовані іншим чином, могли принести більший прибуток.

Прибутковість того чи іншого виду нерухомості також відображає ставка капіталізації. Капіталізація доходу являє собою сукупність прийомів і методів, що дозволяють оцінити вартість об'єкт на основі його потенційної здатності приносити дохід на різних етапах економічного життя за умови використання об'єкта найбільш ефективним чином. Зазвичай коефіцієнт капіталізації відображає взаємозв'язок між вартістю нерухомості і рівнем принесеного нею доходу відповідно до існуючої кон'юнктури ринку.

В таблиці 6.2 наведені результати узагальнення даних по ставках капіталізації в період з 2007 по 2012 рік в м. Києві для різних видах нерухомості, яка надає можливість відчутти різницю їх доходів

Таблиця 6.2 – Ставки капіталізації на різні види нерухомості у Києві

<i>Вид нерухомості</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012П</i>
Нерухомість	9–9,5	9–9,5	15–18	13–15	11–13	10,5–12,5
Комунальна власність	9,5–10	10–11	14–17	12–14	11–13	10,5–12,5
Міська власність	10,5–11	10–12	17–19	14–16	12–14	11,5–14

Потрібно зазначити, що підходи до фінансування проекту девелопменту можуть відрізнятися в залежності від виду девелопмента. Станом на 1 жовтня 2011 найбільшими країнами-інвесторами в Україні були: Кіпр — 12089,1 млн. дол. США (24,9%); Польща — 7287,5 млн. дол. США (15,0%); Нідерланди — 4914,4 США (10,1%); Австрія — 3447,8 млн. дол. США (7,1%). Доходи до організації фінансування девелоперських проектів її в Україні та за кордоном. Наприклад західні девелопери подають проект до укладення хоча б одного договору з майже великим орендарем нерухомості або до знаходження стабільного джерела зовнішнього фінансування. В Україні девелопери розвивають проекти на початковій стадії їх реалізації, і тільки потім шукають фінансових партнерів, орендарів та купців.

6.2. Види інвестицій

В Україні суб'єктами інвестиційної діяльності можуть бути громадяни і юридичні особи України та іноземних держав. Інвестиційна діяльність здійснюється на основі:

– інвестування, здійснюваного громадянами, недержавними підприємствами, господарськими асоціаціями, спілками і товариствами, а також громадськими і релігійними організаціями, іншими юридичними особами, заснованими на колективній власності;

– державного інвестування, за рахунок коштів бюджетів, позабюджетних фондів і позичкових коштів, а також державними підприємствами і установами за рахунок власних і позичкових коштів;

– інвестування, здійснюваного органами місцевого самоврядування;

– іноземного інвестування, здійснюваного іноземними громадянами, юридичними особами та державами;

– спільного інвестування, здійснюваного громадянами та юридичними особами України, іноземних держав.

Інвестиції, які можуть бути використані в девелоперській діяльності, класифікуються за різними ознаками:

1. За об'єктами вкладень капіталу (реальні та фінансові).
2. За характером участі в інвестуванні (прямі та непрямі).
3. За періодом інвестування (короткострокові, середньострокові, довгострокові).
4. За формами власності інвесторів (приватні, державні, спільні).
5. За регіональною ознакою (державні, іноземні). Наведемо стислу характеристику цих інвестицій.

Реальні інвестиції (матеріальні активи) забезпечують приріст реального капіталу і являють собою вкладення в основний капітал (основні засоби) та нематеріальні активи (патенти, ліцензії, технічну, наукову документацію, права, наукові дослідження, навчання персоналу тощо), витрати на придбання земельних ділянок та інших об'єктів природокористування, проведення будівництва та ремонту тощо.

Фінансові інвестиції — це вкладення капіталу в різні фінансові інструменти, такі як акції, облігації, інші цінні папери.

Прямі інвестиції дають інвестору безпосереднє право власності на майно або цінні папери, і спрямовані на поширення сфери впливу, забезпечення майбутніх інтересів, а не тільки на отримання доходу. Прямі інвестиції можуть здійснюватись шляхом придбання акцій і часток в статутному капіталі компаній, придбання майна шляхом аукціонів і тендерів, або іншими шляхами. Завдяки стратегічним інвестиціям намагаються

роздобути значну частку в статутному капіталі компаній та приймати участь в процесі управління.

Короткострокові інвестиції здійснюються на період менше одного року.

Середньострокові інвестиції здійснюються на період від одного до трьох років.

Довгострокові інвестиції здійснюються на період більш ніж на три роки.

Приватні інвестиції — вкладення, що здійснюються громадянами та підприємствами недержавних форм власності.

Державні інвестиції — вкладення центральних та місцевих органів влади та управління за рахунок коштів бюджетів, спеціальних фондів та позичкових коштів, а також державних підприємств та установ за рахунок власних та позичкових коштів.

Спільні інвестиції — вкладення, здійснені суб'єктами інвестованої країни та іноземних держав.

Особливої уваги потребують державні та іноземні інвестиції оскільки їх використання регулюється на рівні законодавства.

Інвестиційний проект, для реалізації якого може надаватися державна підтримка, повинен містити:

- резюме (мета проекту, напрями використання інвестицій, відповідність проекту стратегічним програмним документам держави, прогностичні обсяги виробництва продукції (товарів, послуг), потреба в інвестиціях, необхідність забезпечення земельною ділянкою або правами на неї (оренда, суперфіцій, емфітевзис) для реалізації проекту, основні показники ефективності проекту, у тому числі енергоефективності (висновки експертизи);

- загальну характеристику стану та проблем, пов'язаних з розвитком об'єктів та суб'єктів інвестиційної діяльності (характеристика об'єктів та суб'єктів, продукції (товарів, послуг), результати аналізу ринків збуту продукції (товарів, послуг), аналізу конкурентного потенціалу суб'єкта, зокрема виявлення можливостей розвитку, загроз та проблем у діяльності);

- організаційний план, плани маркетингової та виробничої діяльності;

- план реалізації проекту (строк введення в дію основних фондів, кадрове забезпечення, організаційна структура та управління проектом, розвиток інфраструктури, заходи з охорони навколишнього природного середовища, джерела фінансування проекту і виплат за зобов'язаннями суб'єкта інвестиційної діяльності, гарантії та схема повернення інвестицій, якщо таке повернення передбачено проектом);

- фінансовий план (оцінка фінансової та економічної спроможності проекту);

- інформацію про ризики проекту, запобіжні заходи і страхування ризиків у випадках, передбачених законом;
- прогноз економічного та соціального ефекту від реалізації проекту;
- прогноз надходжень до бюджетів та державних цільових фондів;
- пакет документів з обґрунтуванням оцінки впливу на навколишнє природне середовище.

Інвестиційний проект може містити додаткові відомості залежно від сфери діяльності, в якій передбачається реалізація проекту та включатися проект будівництва.

6.3. Джерела фінансування

Нині перед багатьма девелоперськими компаніями стоїть завдання розширення набору інструментів фінансування, зокрема шляхом залучення портфельних інвесторів або можливого публічного розміщення акцій на одній із західноєвропейських бірж. Це вимагає від компанії відповідати таким світовим вимогам: мати звітність, підтверджену, аудитором та підготовлену відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності, ефективні та зрозумілі для західного інвестора системи контролю та внутрішнього аудиту; наявність висококваліфікованих досвідчених менеджерів, абсолютної прозорості структури власності, чіткої стратегії розвитку і фінансування. Потрібні нові інструменти проектного фінансування, наприклад, мезонінне фінансування (проміжний рівень фінансування між кредитом і власним капіталом). На відміну від європейського ринку, такий інструмент в Україні ще не представлений.

Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ) представляють набір стандартів і роз'яснень, які регламентують вимоги до складання фінансової звітності для зовнішнього користувача для прийняття рішення.

Існують дві схеми взаємовідносин девелопера і замовника.

Перша — девелопер не бере на себе фінансування проекту і працює на гонорарі від вартості проекту. Його завдання полягає в організації проектування на кошти інвестора, отримання необхідних узгоджень, будівництва і здачі побудованих площ в експлуатацію. До виконання робіт він залучає відповідних фахівців, але відповідальність за реалізацію проекту покладається на нього.

Друга — девелопер сам фінансує проект і керує процесом реалізації, а в кінці отримує право власності на частку в побудованому об'єкті.

Фінансова схема великих девелоперських проектів являє собою складну комбінацію різних капіталовкладень. Девелоперська діяльність, як будь-яка інвестиційна, може здійснюватись за рахунок:

– власних фінансових ресурсів інвестора; позичкових фінансових коштів інвестора (облігаційні позики, банківські та бюджетні кредити);

– залучених фінансових коштів інвестора (кошти, одержані від продажу акцій, пайові та інші внески громадян і юридичних осіб); бюджетних інвестиційних асигнувань.

Окрім наведених джерел фінансування до девелопмента нерухомості можуть бути залучені попередні орендні сплати від майбутніх орендарів.

З точки зору шляхів залучення, джерела інвестицій поділяють на наступні категорії:

1. Приватні інвестори.
2. Інституціональні інвестори.
3. Іноземні інвестори

Приватні інвестори — це юридичні і фізичні особи, які розпоряджаються власними коштами. Вони можуть вкладати кошти у статутний капітал, заключати інвестиційні контракти.

Інституціональні інвестори є інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди), інвестиційні фонди, взаємні фонди інвестиційних компаній, недержавні пенсійні фонди, страхові компанії, інші фінансові установи, які здійснюють операції з фінансовими активами в інтересах третіх осіб за власний рахунок чи за рахунок цих осіб, а також за рахунок залучених від інших осіб фінансових активів з метою отримання прибутку або збереження реальної вартості фінансових активів.

Страхові компанії мають можливість інвестувати сформовані ними страхові резерви (кошти залучені від клієнтів з метою покриття страхових ризиків).

Пенсійні фонди в європейських країнах є одними з важливіших суб'єктів інвестиційної діяльності оскільки концентрують величезні обсяги пенсійних накопичень. Вони здійснюють кредитування будівництва, довгострокове іпотечне кредитування. З точки зору девелопмента важливим є той факт, що пенсійні фонди володіють довгостроковими фінансовими ресурсами. Законодавством України також передбачено використання пенсійних активів інвестування з метою отримання доходу на користь учасників фонду, однак поки що цей фінансовий механізм не отримав широкого розповсюдження.

Інвестиційні фонди — це форма колективного інвестування в цінні папери та інші активи. Українським законодавством визнані

інститути спільного інвестування — корпоративні інвестиційні фонди або пайові інвестиційні фонди, які проводять діяльність, пов'язану з об'єднанням (залученням) грошових коштів інвесторів з метою отримання прибутку від вкладення їх у цінні папери інших емітентів, корпоративні права та нерухомість. **Корпоративний інвестиційний фонд** – це інститут спільного інвестування, який створюється у формі відкритого акціонерного товариства провадить виключно діяльність із спільного інвестування. **Пайовий інвестиційний фонд** — це активи, що належать інвесторам на праві спільної часткової власності, перебувають в управлінні компанії з управління активами та обліковуються останньою окремо від результатів її господарської діяльності. В різних країнах існують різні форми фондів, які історично склалися: взаємні фонди, трасти фонди нерухомості тощо.

Іноземними інвесторами можуть бути як фізичні і юридичні особи, так і іноземні держави. Підприємство з іноземними інвестиціями – підприємство будь-якої організаційно-правової форми, створене відповідно до законодавства України, іноземна інвестиція в статутному фонді якого, за його наявності, становить щонайменш 10%. Іноземні суб'єкти господарської діяльності — суб'єкти господарської діяльності, що мають постійне місцезнаходження або постійне місце проживання за межами України.

Підприємство набирає статусу підприємства з іноземними інвестиціями від дня зарахування іноземної інвестиції на його баланс. Не зареєстровані іноземні інвестиції не дають права на одержання пільг та гарантій передбачених законом України.

В період з 2006 по 2010 роки Україна посіла 10 місце за кількістю проектів прямих іноземних інвестицій (табл. 6.3).

Основними інвесторами за кількістю проектів в Україні були США (12%), Німеччина (12%), Росія (10%) і Франція (8%). Найбільшими інвесторами в Україну за обсягом інвестицій в 2010 році були країни ЄС (54%) та Росія (15,6%) (табл. 6.4).

Таблиця 6.3 – Проекти прямих іноземних інвестицій (ПІІ) в Центральну і східну Європу (2006 – 2010)

<i>Рейтинг</i>	<i>Країна</i>	<i>Проекти ПІІ</i>	<i>Частка</i>
1	Російська Федерація	740	16%
2	Польща	719	16%
3	Румунія	572	12%
4	Угорщина	495	11%
5	Чеська Республіка	416	9%

6	Болгарія	247	5%
7	Словаччина	243	5%
8	Туреччина	231	5%
9	Сербія	200	4%
10	Україна	178	4%
	Усього	4621	100%

Таблиця 6.4 – Основні інвестори в Україну (2006 – 2010)

<i>Рейтинг</i>	<i>Країна</i>	<i>Проекти ПІІ</i>	<i>Частка</i>
1	США	22	12%
2	Німеччина	21	12%
3	Російська Федерація	17	10%
4	Франція	14	8%
5	Швейцарія	11	6%
6	Польща	11	6%
7	Швеція	7	4%
8	Австрія	7	4%
9	Велика Британія	7	4%
10	Фінляндія	6	3%
	Інші	55	31%
	Усього	178	100%

При залученні інвестицій, девелопер повинен обов'язково враховувати особливості законодавства, які регулюють відносини пов'язані з конкретним типом інвесторів. Загальні підходи інвестування, правових основ для захисту інтересів споживачів фінансових послуг незалежно від форм власності визначаються Цивільним кодексом України, законами «Про інвестиційну діяльність» № 1560-ХІІ від 18.09.1991, «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» № 2664-ІІ від 12.07.2001, «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)» № 2299-ІІІ від 15.03.2001 та іншими правовими актами. При залученні грошових коштів юридичних і фізичних осіб необхідно враховувати, що загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою, наприклад, фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами регулюються законом «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978 – ІV від 19.06.2003. При залученні інституціональних інвесторів необхідно враховувати закони

«Про страхування» № 1058 від 19.07.2003, «Про недержавне пенсійне забезпечення» № 1057 від 09.07.2003, «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)» № 2299 від 15.03.2001 та інші нормативно-правові акти, які регулюють питання залучення такого роду інвестицій. Окрім цього, у разі залучення фізичних осіб, необхідно знайомитись із статутом обраних інвестиційних джерел, щоб чітко розуміти законність здійснення ними різних видів інвестиційної діяльності.

При залученні іноземних інвестицій необхідно враховувати положення законів «Про режим іноземного інвестування» № 93/96-ВР від 19.03.2003, «Про порядок здійснення розрахунків в іноземній валюті» № 185/94-ВР від 23.09.1994, Постанов Кабінету Міністрів «Про затвердження Положення про порядок державної реєстрації іноземних інвестицій» № 928 від 07.08.1996, «Про затвердження Положення про порядок державної реєстрації договорів (контрактів) про спільну інвестиційну діяльність за участю іноземного інвестора» № 112 від 30.01.1997 тощо.

Права та обов'язки акціонерів регулює закон «Про акціонерні товариства» № 514-VI від 17.09.2008. Відносини, що виникають під час розміщення, обігу цінних паперів на фондовому ринку «Про цінні папери та фондовий ринок» № 3480-ГУ від 23.02.2006.

Необхідно зауважити, що в Україні існує велика кількість законів, що регулює особливості здійснення інвестиційної діяльності за регіональною ознакою, відповідно до яких запроваджується спеціальний режим інвестиційної діяльності в залежності від соціально-економічних умов, які склалися в тому або іншому регіоні.

Це обумовлює необхідність дослідження девелопером даного спектру законодавства, щоб уникнути в майбутньому певних ризиків.

Враховуючи велику капіталоемність ринку нерухомості стає очевидним необхідність використання залучених коштів. Залучений капітал – кошти, які залучаються для фінансування девелоперського проекту на поворотній основі. Одним із основних видів фінансування інвестиційних проектів є кредитування.

Кредит — кошти і матеріальні цінності, що надаються у користування юридичним та фізичним особам одноразово, єдиною сумою на визначений строк та під відсоткову ставку на умовах повернення. В залежності від терміна надання кредит може бути середньостроковим (від 2 до 5 років) і довгостроковим (від 5 до 8 років). **Кредитна лінія** — грошові кошти, що надаються в певний термін часу частками (траншами).

Відсоткова ставка за кредитом може бути фіксованою або змінюваною. Розмір процентів, тип процентної ставки (фіксована або

змінювана) та порядок їх сплати за кредитним договором визначаються в договорі залежно від кредитного ризику, наданого забезпечення, попиту і пропозицій, які склалися на кредитному ринку, строку користування кредитом, розміру облікової ставки та інших факторів.

Фіксована процентна ставка є незмінною протягом усього строку кредитного договору. Встановлений договором розмір фіксованої процентної ставки не може бути збільшено банком в односторонньому порядку. Кредитор самостійно, з визначеною у кредитному договорі періодичністю, має право збільшувати та зобов'язаний зменшувати процентну ставку відповідно до умов і в порядку, встановленому кредитним договором. У разі застосування змінюваної процентної ставки, у кредитному договорі повинен визначатися максимальний розмір збільшення процентної ставки.

Основною формою кредитування на ринку нерухомості є кредитування під заставу, іпотечне кредитування. Іпотека — це застava нерухомого майна, прав оренди на нього з метою отримання девелопером кредиту або позики. **Іпотечний кредит** — це договір кредиту, в межах якого права кредитора забезпечені нерухомим майном. Іпотека — вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право, в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання, одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника. Іпотека виникає щодо нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва та майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено. Відносини у системі іпотечного кредитування регулюються Цивільним кодексом, законами «Про іпотеку» № 898-ІУ від 05.06.2003, «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати». Договір іпотеки підлягає обов'язковій державній реєстрації.

З метою визначення найкращого варіанту фінансування, девелопер повинен проводити альтернативні порівняння кожного із можливих, та оцінювати їх рентабельність. Рентабельність залежить від багатьох компонентів найбільш важливими з яких є поточні прибутки, поточні витрати, витрати на придбання (основні капіталовкладення) та залишкова вартість. Слід обов'язково враховувати інвестиційний період, який є дуже важливим компонентом як у довгостроковому, так і поточному плануванні фінансування. Однією з особливостей фінансування в нерухомість є те, що різні проекти мають різні грошові потоки у часі, терміни реалізації та окупності, і рівні ризиків. Тому для порівняння доходу від капіталовкладень

застосовується метод, який базується на концепції приведеної вартості і дисконтованого грошового потоку.

Інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю (ФОН), інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта житлового будівництва. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються виключно законами.

Суб'єктами такої системи є довірителі, управителі, забудовники, страхові компанії, емітенти сертифікатів ФОН та власники сертифікатів ФОН.

Контрольні запитання та завдання

1. Назвіть перелік стадій проектування і дайте їм характеристику.
2. В чому полягають інженерні вишукування?
- 3.
4. Стадії будівництва та їх зміст.
5. Порядок введення об'єктів в експлуатацію.
6. Правовстановлюючі документи на нерухомість їх зміст та порядок одержання.

ТЕМА 7

СУЧАСНІ ПІДХОДИ, МЕТОДИ ДЕВЕЛОПМЕНТА, ФАКТОРИ, ЩО ЇХ ВИЗНАЧАЮТЬ ТА УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ В ДЕВЕЛОПМЕНТІ

7.1. Фактори впливу, що визначають підходи і методи девелопмента

Вищенаведене свідчить, що на ринку нерухомості діють ризики притаманні всім сферам життєдіяльності суспільства, тому неврахування навіть їх незначного впливу може привести до:

1. Необхідності змін в плані реалізації проекту на різних стадіях реалізації.
2. Зміні цілей проекту визначених на початковій стадії.

Все це призводить до необхідності корегувань запланованого бюджету та змін фактичних показників прибутку після реалізації проекту.

Серед найбільш вагомих факторів, які безпосередньо впливають на ефективність, підходи і методи девелопмента в різних країнах, незалежно від виду нерухомості можна визначити:

1. Законодавство.
2. Рівень корумпованості владних структур.
3. Рівень економічного розвитку та інвестиційної привабливості країни або регіону.
4. Гарантії прав підприємницької діяльності та прав власності на нерухомість.
5. Рівень розвитку будівельної галузі.

1. Законодавство

Завдяки законодавству створюється сукупність обов'язкових юридичних принципів, норм і правил, визначених як таких, що охороняються державою, які визначають права власності та відповідальність за їх порушення, регулюють взаємовідносини суб'єктів права, регламентують механізми господарських зв'язків та структуру органів державного управління і забезпечені в необхідному та достатньому обсязі. Необхідним обсягом вважається той, без якого прийняття рішення не може бути об'єктивним, а достатнім за допомогою і на підставі якого рішення є законним і юридично визначеним ГЗ91.

В даному посібнику під терміном «законодавство» України розуміється система законів і постанов Верховної Ради України, указів Президента України, постанов, декретів і розпоряджень Кабінету Міністрів України, а також нормативних актів міністерств і відомств, місцевих рад та місцевих державних адміністрацій.

Для забезпечення ефективної девелоперської діяльності, як і будь-якої іншої, законодавство має бути стабільним, достатнім, об'єктивним, прозорим, цілісним та непорушним.

На сьогодні в Україні спостерігається:

- нестабільність законодавства, яка виражається в постійних змінах як в загальному законодавстві, так і в галузевому;

- недостатність деталізації певних процесуальних процедур, що дозволяє застосовувати суб'єктивні рішення як посадовим особам, так і підприємцям;

- необ'єктивність, як наслідок лобіювання і переважання інтересів різних політичних сил, що спричиняє залежність системи правового регулювання від владних структур;

- непрозорість спричинена розпорошеністю регулюючих норм та правил в законодавчих актах та нормативах різних рівнів та відомств;

- відсутність цілісності та єдності, яка виражається в суперечливості положень, які регулюють однакові питання в різних регулюючих правових документах;

- порушення законодавчо встановлених норм і правил без застосування методів притягнення до відповідальності визначених законодавством.

Наведені недосконалості сучасного законодавства, особливо спостерігаються в земельному, містобудівному, будівельному, кадастровому та інших сферах законодавства, які мають регулювати різні етапи девелоперської діяльності.

2. Рівень корумпованості владних структур.

Україна посіла 152 місце в індексі сприйняття корупції, складеному міжнародною правозахисною організацією Transparency International²⁴⁰ у 2011 році. Індекс ранжирує країни і території, відповідно до їх рівня сприйняття корупції в державному секторі. В оцінці використані різні джерела інформації про корупцію. Індекс заснований на оцінках і опитуваннях громадської думки, проведених незалежними і авторитетними інститутами.

В Індексі сприйняття корупції оцінені 183 країни. Оцінка здійснюється за шкалою балів від 0 (дуже високий рівень корупції) до 10 (дуже низький рівень).

Практично не корумпованими країнами визнані Нова Зеландія (9,5 бали), Данія і Фінляндія (по 9,4 бали) та Швеція (9,3 бали).

Україна отримала лише 2,3 бали і поділяє сходинку разом з Таджикистаном, випереджуючи за корумпованістю Росію, Білорусію і Азербайджан (143 місце, 2,4 бали). На сходинках за рівнем корупції Україна знаходиться в оточенні таких країн як Уганда, Республіка Конго, Гвінея-Бісау, Кенія. З найближчих сусідів краще за Україну є Молдова (112 місце, 2,9 бали),

Румунія (75 місце, 3,6 бали), Словаччина (66 місце, 4 бали), Грузія (64 місце, 4,1 бали), Угорщина (54 місце, 4,6 бали), Польща (41 місце, 5,5 балів).

Серед найнебезпечніших проявів цього явища в Україні експерти відзначають політичну корупцію, корумпованість судової системи, хабарництво в органах прокуратури та МВС, корупційні прояви у сфері охорони здоров'я; корупційний тиск на суб'єктів господарювання з боку контролюючих органів; непотизм (кумівство) в органах державної влади, корупційні схеми при перерозподілі національного багатства та природних ресурсів.

Немає іншого товару як нерухомість, на який би розповсюджувалась така кількість вимог, норм та правил, встановлених державними органами влади стосовно необхідності отримання дозволів, узгоджень і погоджень різнобічних характеристик в процесі створення та використання. Тому корумпованість державних наглядових органів та органів місцевої влади має надзвичайно важливе значення для девелоперів.

3. Гарантії прав підприємницької діяльності та прав власності

В минулому девелопери вважали, що у них є повне право займатися девелопментом землі при дотриманні обмежень, що накладаються законодавством щодо зонування та іншими актами, що регулюють землекористування. Однак ця презумпція прав девелопера в наші дні все більш і більш ставиться під сумніви. Навіть коли проекти девелоперів відповідають існуючим вимогам зонування, їх права можуть бути обмежені в залежності від настроїв місцевих жителів і політичного клімату.

Проект «Легкість ведення бізнесу» (Doing Business Project), започаткований в 2001 році Світовим банком, дозволяє визначити якість правил регулювання підприємницької діяльності (що підвищують чи обмежують ділову активність). Перша доповідь «Ведення бізнесу», опублікована в 2003 році, містила 5 наборів показників і охоплювала 133 країни. В 2011 році оцінка підприємницької діяльності охоплювала 11 кількісних показників регулювання бізнесу і захисту права власності у 183 країнах. Як зазначалось вище Україна посіла 152 місце з 242. В таблиці 8.1 наведені 9 показників із 11, які мають найбільше відношення до девелоперської діяльності.

Загроза несвоєчасного отримання або неотримання необхідних дозволів – це один з основних ризиків, які необхідно оцінити девелоперу, перш ніж він візьметься реалізовувати будь-який проект. Девелопери повинні добре розбиратися в місцевих політичних течіях і мати безліч особистих зв'язків, так як навіть порівняно безпроблемні ділянки землі вимагають тривалого «ходіння по інстанціях».

Таблиця 7.1 — Показники України в оцінці проекту «Легкість ведення бізнесу»
за 2011 рік

<i>№ n/n</i>	<i>Показники</i>	<i>Місце у рейтингу за показником</i>
1	Започаткування справи Число процедур: 9 Час (днів): 24	112
2	Отримання дозволів на будівництво Число процедур: 21 Час (днів): 375	180
3	Доступ до електрики Число процедур: 11 Час (днів): 274	169
4	Реєстрація власності Число процедур: 9 Час (днів): 24	166
5	Одержання кредиту	24
6	Захист інвесторів	111
7	Сплата податків Число платежів за рік: 181 Час (годин на рік): 657 Загальний рівень податків (% від прибутку): 57,1	181
8	Виконання контрактів	44
9	Відшкодування через процедуру банкрутства	156

Позитивний вплив на розвиток підприємницького середовища має здійснюватися таким чином:

- удосконалення дозвільної діяльності;
- скасування недоцільних та економічно-невиправданих документів дозвільного характеру;
- усунення дублюючих функцій на кожному етапі дозвільної процедури;
- забезпечення відкритого доступу до інформації щодо надання адміністративних послуг дозвільними органами;
- приведення законодавства, що регламентує основні питання підприємництва, відповідно до норм ЄС;

– реальне започаткування діяльності дозвільних центрів і розроблення індикаторів, за якими існує можливість публічно оцінити ефективність їх діяльності;

– актуалізація практики проведення публічних консультацій з бізнес-середовищем і зацікавленими групами щодо змісту та норм нових регуляторних актів, оцінки ефективності й результативності діючих;

– забезпечення дієвих механізмів правового захисту інвесторів від боржників та недобросовісних партнерів, недостатній рівень інвестиційної і правової безпеки та фінансових гарантій для інвесторів;

– забезпечення безумовного та ефективного дотримання вимог національного законодавства щодо регуляторної політики.

Захист прав власності — юридичні гарантії, що забезпечують неприпустимість порушення прав і інтересів власника. Саме гарантування прав власності є одним із найважливіших передумов ефективного девелопмента. Ринкова економіка може повністю реалізувати свій потенціал тільки в тому разі, коли всі суб'єкти економіки мають право на гарантування виконання контрактів, які вони добровільно уклали. Одним із найважливіших завдань у цьому напрямі повинно стати запровадження дієвих заходів для захисту прав власності та запобігання рейдерству, а також прийняття заходів для зниження корупції в органах державного управління.

4. Рівень економічного розвитку та інвестиційної привабливості країни або регіону

Головним індикатором економічного розвитку і найповнішим показником сумарного обсягу виробництва товарів та послуг за певний період є внутрішній валовий продукт (ВВП), який характеризує кінцевий результат виробничої діяльності у сфері матеріального і нематеріального виробництва. В рейтингу країн за ВВП на душу населення, за даними міжнародного валютного фонду, у 2011 році Україна посідає 106 місце серед 183 країн світу.

Порівняння рівню ВВП на душу населення в Україні з деякими країнами з розвинутою економікою, постсоціалістичних, пострадянських країн, та країн з низьким рівнем економічного розвитку наведений на рисунку 7.1.



Рисунок 7.1 — ВВП на душу населення в різних країнах, тис. дол. США (2011 р.)

За даними міжнародних експертів, Україна входить до двадцятки країн – «лідерів» з найбільшим обсягом відпливу тіньового капіталу з країни (майже 9 млрд. дол. США за рік).

Рівень економічного розвитку може значно відрізнятись від регіону до регіону. Фактично рівномірність розвитку окремих регіонів країни визначає усталеність розвитку країни в цілому.

В Україні, за даними ВВП на душу населення рівень розвитку регіонів може відрізнятись в декілька разів (табл. 7.2).

Таблиця 7.2 — ВВП на душу населення для різних регіонів України

<i>Ранг</i>	<i>Регіон</i>	<i>(гривень)</i>
27	Чернівецька область	14529
26	Тернопільська область	16644
25	Закарпатська область	17088
24	Херсонська область	17910
23	Рівненська область	18860
22	Волинська область	19249
21	Житомирська область	19551
20	Хмельницька область	19920
19	Вінницька область	20253
18	Сумська область	21722
17	Кіровоградська область	22082
16	Чернігівська область	22096
15	Автономна Республіка Крим	22675
14	Івано-Франківська область	23379
13	Львівська область	24387
12	Черкаська область	24558
11	Миколаївська область	24838
10	м. Севастополь	25872
9	Луганська область	25950
8	Одеська область	27070
7	Харківська область	29972
6	Запорізька область	30656
5	Полтавська область	38424
4	Донецька область	38907
3	Київська область	40483
2	Дніпропетровська область	44650
1	м. Київ	97429

Найбільш вагомими факторами, які враховує компанія при виборі місця започаткування діяльності є наступні:

1. Транспортна і логістична інфраструктура — 63 %.
2. Телекомунікаційна інфраструктура — 62 %.
3. Стабільність та прозорість політичного, правового та регуляторного середовища — 62 %.

Вимоги влади до приватного підприємництва або завищені вимоги влади до результатів приватного бізнесу

7.2. Управління ризиками в девелопменті

Соціальні ризики можуть виникнути внаслідок зміни соціально-економічної структури населення, зниження доходу та купівельної спроможності тощо. Також непередбачені ризики можуть виникнути в результаті змін відношення населення до об'єкта виведеного на ринок.

Законодавчо-нормативні ризики.

Законодавчо-нормативні ризики безпосередньо пов'язані з політичними, оскільки стратегія управління і розвитку будь-якої держави здійснюється шляхом законодавчого регулювання.

Діапазон законодавчих сфер, в цій категорії ризиків, зміни в них можуть вплинути на успішність проекту, дуже широкий. До них можна віднести:

- правова нестабільність, зокрема постійні зміни законодавства стосовно різних видів платежів до бюджетів та спеціальних фондів;
- невідповідність, у ряді випадків, між законодавчими актами і підзаконними нормативними документами відомчого характеру;
- введення нових правил регулювання різних видів діяльності пов'язаних з девелопментом;
- зміна принципів та структур дозвільної та контролюючих систем;
- введення нових стандартів на послуги та товари тощо.

Адміністративно-правові ризики.

Адміністративно-правові ризики безпосередньо пов'язані із адміністративними методами управління придбання, фінансування, використання та експлуатації нерухомого майна, які носять регулюючий, організуючий, виконавчо-розпорядчий та узгоджувально-дозвільний характер. Оскільки ці методи базуються на виконанні органами державної влади та місцевого самоврядування встановлених процедур відповідно до їх повноважень, то ризики, які виникають, як правило, обумовлені наступними причинами [38, 125]:

- відсутність дієвих механізмів правового захисту інвесторів від боржників та недобросовісних партнерів, недостатній рівень інвестиційної правової безпеки та фінансових гарантій для інвесторів;
- відсутність чіткого законодавчого регулювання повноважень та їх дублювання різними органами влади;
- слабка дієздатність судової системи, негативна практика недотримання українськими боржниками своїх зобов'язань;
- невирішеність проблем, пов'язаних із стандартизацією та сертифікацією продукції та приведенням її до загальноєвропейських вимог;
- нестабільність адміністративної системи, її залежність від організаційних змін на урядовому рівні;

- значний адміністративний контроль та бюрократичні перешкоди (зокрема у сфері приватизації);
- корупційність дозвільної та контролюючих систем влади;
- можливість несвоєчасного отримання дозволу або неотримання взагалі.
- *Містобудівні ризики.*

Містобудівні ризики фактично відображають зміни, які можуть вплинути на реалізацію проекту та його майбутню експлуатацію внаслідок трансформації містобудівної цінності території. До них можна віднести:

- зміни в містобудівній документації щодо розвитку та забудови територій;
- проблеми у функціонуванні енергетичної інфраструктури;
- зміни в містобудівному середовищі внаслідок будівництва нових об'єктів;
- нерозвиненість транспортної та комунікаційної інфраструктури та складність її модернізації.

Наприклад, у випадках будівництва в умовах ущільнення забудови виникають додаткові ризики. Існуюча ущільнена забудова створює у кожному випадку будівництва в її середовищі індивідуальну сукупність додаткових виробничих ризиків, які необхідно брати до уваги при розробленні проектної та проектно-технологічної документації, організації будівництва і виконанні будівельно-монтажних робіт.

Техногенні ризики.

До техногенних ризиків, в даному посібнику віднесені безпечні ситуації, які можуть призвести до втрати вартості нерухомості або її руйнування внаслідок техногенної діяльності та експлуатації розташованих будівель і споруд.

Техногенні ризики передусім пов'язані із руйнуванням виробничих, комунікаційних, очисних та інших споруд і зміною фізичного, хімічного тощо стану території.

Техногенні ризики мають дуже тісний зв'язок із природними і екологічними. Техногенні ризики можуть бути причиною руйнування безпосередньо об'єкта внаслідок дій людини, а можуть призвести до порушення природного або екологічного балансу, який впливатиме на стан нерухомості та прибутки, які від неї отримуються.

Будівництво нових об'єктів на прилеглих територіях може створити ризик пошкоджень, порушення нормальної експлуатації існуючих будівель і споруд, деформації конструкцій, а іноді й аварій внаслідок впливу таких небезпечних чинників:

– порушення основ ґрунтів та виникнення додаткових напружень, ущільнення і переміщення ґрунту в активній зоні основ, внаслідок додаткових навантажень від нової будівлі;

– порушення нормальних умов інсоляції, вентиляції, інженерного забезпечення, благоустрою об'єктів існуючої забудови;

– забруднення поверхневих і підземних вод відходами виробництва, зміна усталеного рівня підземних вод;

– деструктивні процеси у ґрунтах майданчика — ерозія, зсуви, карстово-суфозійні явища, проморожування, осідання земної поверхні, зміна усталених гідрогеологічних умов та пов'язані з нею підтоплення (у тому числі агресивними водами) або осушення забудованих територій тощо;

– забруднення повітряного середовища через виділення пилу та вихлопних газів тощо.

Будівельні або операційні ризики. Ризики цієї групи пов'язані із:

– порушенням запланованих термінів виведення об'єкта на ринок;

– поставкою неякісного обладнання, матеріалів та сировини;

– невідповідністю використаних технологій та матеріалів вимогам, що до них надаються;

– змінами умов постачання необхідного інженерного обладнання;

– відсутність або нестача робочої сили потрібної кваліфікації та в необхідній кількості;

– неякісним виконанням будівельних робіт;

– порушення правил будівництва, експлуатації та техніки безпеки тощо.

Будь-які будівельні або операційні ризики, в першу чергу, призводять до збільшення вартості створення об'єкта в порівнянні із прийнятими для інвестиційних розрахунків на стадіях обґрунтування та проектування.

Ринкові ризики.

Ця категорія ризиків широко та різнобічно досліджені науковцями різних галузей.

До цієї групи віднесені банківські ризики. Ризики-вітчизняної банківської системи обумовлені її високою залежністю від іноземних материнських компаній банків з іноземним капіталом. Агентством кредитних рейтингів Standard&Poor's на підставі оцінки ризиків банківської системи проведеної в 2011 році (Banking Industry Country Risk Assessment), Україну віднесено до десятої групи разом із Венесуелою, Ямаїкою та Болівією. Чинниками високого рівню ризиків банківської діяльності є:

– висока концентрація виданих кредитів і зростання простроченої заборгованості за кредитами (за офіційними даними НБУ, до 11,2 % кредитного портфеля). При цьому за оцінками Standard&Poor's, які враховують

також реструктуризовані кредити, рівень проблемних кредитів є набагато вищим, ніж вказаний НБУ — до 50 % [252];

– різке зростання портфеля цінних паперів, насамперед через збільшення частки державних цінних паперів, що посилює залежність банківської системи від стану державного бюджету і спроможності держави своєчасно розраховуватися за своїми зобов'язаннями;

– нестабільність і обмеженість ресурсної бази через ризики швидкого відпливу вкладів;

– необхідність сплати зовнішнім кредиторам значних обсягів заборгованості у короткостроковому періоді;

– збереження чутливості до курсових коливань в умовах відновлення тенденції до доларизації банківських депозитів;

– низька якість активів, що обумовлює недостатню прибутковість банків;

– нерозвиненість фінансових інструментів хеджування та страхування ризиків і похідних фінансових інструментів.

Одним із найважливіших ринкових ризиків є можливість зміни співвідношення пропозиції і попиту на ринку нерухомості (внаслідок циклічності ринку нерухомості можливе підвищення або зниження попиту на нерухомість).

Ризик ліквідності — це специфічна форма ризику, пов'язаного з низькою ліквідністю об'єктів інвестування чи з великим періодом інвестиційного процесу. Тобто, це ризик щодо можливості збитків під час реалізації нерухомості пов'язаних зі зміною оцінки їх якості та/або споживчої вартості.

Для оцінювання ступеня ліквідності, а отже, й ризику ліквідності використовують два основні критерії:

– час трансформації інвестицій у грошові засоби;

– обсяг фінансових збитків (втрат) інвестора, пов'язаних з цією трансформацією.

Девелоперські компанії наражаються на юридичний ризик через те, що мають відносини з великою кількістю фахівців та зацікавлених сторін.

Юридичний ризик — це наявний або потенційний ризик, який виникає через наявність невиявлених обтяжень та обмежень щодо об'єкта, що призводить до порушення або недотримання вимог законів та нормативно-правових актів учасниками проекту. Наслідки юридичних ризиків можуть призвести до сплати штрафних санкцій та інших адміністративних стягнень, необхідності грошового відшкодування збитків, погіршення репутації, зменшення можливостей правового забезпечення виконання угод.

Ризики притаманні ринку нерухомості також можна класифікувати за регулярністю їх прояву: систематичні, несистематичні та випадкові ризики.

Систематичні ризики визначаються такими факторами, як низька ліквідність активу, нестабільність податкового законодавства, зміна в рівні конкуренції на ринку нерухомості та ринку капіталу, тривалість ділового циклу на ринку нерухомості, демографічні характеристики (і тенденції їх зміни) по країні в цілому і по регіонах, тенденції зайнятості населення, інфляція, зміна процентних ставок на ринку капіталу. Систематичний ризик не піддається диверсифікації і відображає зв'язок рівня ризику інвестицій у нерухомість з середньоринковим рівнем ризику.

Несистематичні ризики — ризики, характерні для різних типів нерухомості і різних регіонів. Ризик даного виду може бути диверсифікований за рахунок формування портфелю нерухомості, тобто за рахунок розподілу капіталу між різного типу об'єктами доходної нерухомості, відмінності в розташуванні об'єктів і в структурі позикового і залученого капіталу.

Випадкові ризики пов'язані з можливими непередбачуваними природними і соціальними явищами і, крім цього, можуть бути пов'язані з неефективним управлінням об'єктами нерухомості.

Ступінь впливу на результати проекту.

Частіше всього під час прийняття економічних рішень підприємця цікавить не стільки ймовірність певного рівня втрат, скільки ймовірність, що його втрати не перевищать певної позначки. Зоною допустимого ризику розуміють область у межах якої даний вид підприємницької діяльності зберігає свою економічну доцільність, тобто випадкові збитки не перевищують загального очікуваного підприємницького ризику від проекту.

Для обґрунтування рішення недостатньо лише здійснити розрахунок кількісних проявів ризиків — встановити їх граничні величини. Такі граничні значення називають критеріями, відповідно Допустимого, критичного і катастрофічного ризиків.

В господарській практиці використовують такі критерії:

- критерії допустимого ризику — $K_d = 0,1$;
- критерії критичного ризику — $K_{кр} = 0,01$;
- критерії катастрофічного ризику — $K_{кат} = 0,001$.

Критерії ризику означають, що на угоду не варто йти, якщо:

- в 10 випадках зі 100 можна втратити весь прибуток від угоди;
- в 1 випадку зі 100 можна втратити всю розрахункову виручку;
- в 1 випадку із 1000 можна втратити майно.

Приймаючи рішення, підприємець на підставі попередніх розрахунків повинен орієнтуватись на наступні умови:

- показник допустимого ризику не повинен перевищувати 0,1;
- показник критичного ризику не повинен перевищувати 0,01;

– показник катастрофічного ризику не повинен перевищувати 0,001.

Контрольні запитання та завдання

1. Назвіть вагомні фактори, що впливають на ефективність підходів і методи девелопмента.
2. Що таке «легкість ведення бізнесу»?
3. Ризики в сфері розвитку землі і нерухомості: в чому вони полягають?
4. В чому полягають містобудівні ризики в сфері розвитку нерухомості?
5. Ринкові ризики в розвитку земельних відносин.
6. Граничні величини (критерії) ризиків, які допустимі ризики в девелопменті?

ТЕМА 8

РИНОК ЗЕМЛІ І НЕРУХОМОСТІ В СИСТЕМІ УПРАВЛІННЯ І ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ

8.1. Фактори впливу, що визначають підходи і методи девелопмента

Вищенаведене свідчить, що на ринку нерухомості діють ризики притаманні всім сферам життєдіяльності суспільства, тому неврахування навіть їх незначного впливу може привести до:

- Необхідності змін в плані реалізації проекту на різних стадіях реалізації;
- Зміни цілей проекту визначених на початковій стадії.

Все це призводить до необхідності корегувань запланованого бюджету та змін фактичних показників прибутку після реалізації проекту.

Серед найбільш вагомих факторів, які безпосередньо впливають на ефективність, підходи і методи девелопмента в різних країнах, незалежно від виду нерухомості можна визначити:

- законодавство;
- рівень корумпованості владних структур;
- рівень економічного розвитку та інвестиційної привабливості країни або регіону;
- гарантії прав підприємницької діяльності та прав власності на нерухомість;
- рівень розвитку будівельної галузі.

Завдяки законодавству створюється сукупність обов'язкових юридичних принципів, норм і правил, визначених як таких, що охороняються державою, які визначають права власності та відповідальність за їх порушення, регулюють взаємовідносини суб'єктів права, регламентують механізми господарських зв'язків та структуру органів державного управління і забезпечені в необхідному та достатньому обсязі. Необхідним обсягом вважається той, без якого прийняття рішення не може бути об'єктивним, а достатнім за допомогою і на підставі якого рішення є законним і юридично визначеним ГЗ91.

В даному посібнику під терміном «законодавство» України розуміється система законів і постанов Верховної Ради України, указів Президента України, постанов, декретів і розпоряджень Кабінету Міністрів України, а також нормативних актів міністерств і відомств, місцевих рад та місцевих державних адміністрацій.

Для забезпечення ефективної девелоперської діяльності, як і будь-якої іншої, законодавство має бути стабільним, достатнім, об'єктивним, прозорим, цілісним та непорушним.

В Україні спостерігається:

- нестабільність законодавства, яка виражається в постійних змінах як в загальному законодавстві, так і в галузевому;
- недостатність деталізації певних процесуальних процедур, що дозволяє застосовувати суб'єктивні рішення як посадовим особам, так і підприємцям;
- необ'єктивність, як наслідок лобіювання і переважання інтересів різних політичних сил, що спричиняє залежність системи правового регулювання від владних структур;
- непрозорість спричинена розпорошеністю регулюючих норм та правил в законодавчих актах та нормативах різних рівнів та відомств;
- відсутність цілісності та єдності, яка виражається в суперечливості положень, які регулюють однакові питання в різних регулюючих правових документах;
- порушення законодавчо встановлених норм і правил без застосування методів притягнення до відповідальності визначених законодавством.

Наведені недосконалості сучасного законодавства, особливо спостерігаються в земельному, містобудівному, будівельному, кадастровому та інших сферах законодавства, які мають регулювати різні етапи девелоперської діяльності.

Україна посіла 152 місце в індексі сприйняття корупції, складеному міжнародною правозахисною організацією Transparency International [240] у 2011 році. Індекс ранжирує країни і території, відповідно до їх рівня сприйняття корупції в державному секторі. В оцінці використані різні джерела інформації про корупцію. Індекс заснований на оцінках і опитуваннях громадської думки, проведених незалежними і авторитетними інститутами.

В Індексі сприйняття корупції оцінені 183 країни. Оцінка здійснюється за шкалою балів від 0 (дуже високий рівень корупції) до 10 (дуже низький рівень).

Практично не корумпованими країнами визнані Нова Зеландія (9,5 бали), Данія і Фінляндія (по 9,4 бали) та Швеція (9,3 бали).

Україна отримала лише 2,3 бали і поділяє сходинку разом з Таджикистаном, випереджуючи за корумпованістю Росію, Білорусію і Азербайджан (143 місце, 2,4 бали). На сходинках за рівнем корупції Україна знаходиться в оточенні таких країн як Уганда, Республіка Конго, Гвінея-Бісау, Кенія. З найближчих сусідів краще за Україну є Молдова (112 місце, 2,9 бали),

Румунія (75 місце, 3,6 бали), Словаччина (66 місце, 4 бали), Грузія (64 місце, 4,1 бали), Угорщина (54 місце, 4,6 бали), Польща (41 місце, 5,5 балів).

Серед найнебезпечніших проявів цього явища в Україні експерти відзначають політичну корупцію, корумпованість судової системи, хабарництво в органах прокуратури та МВС, корупційні прояви у сфері охорони здоров'я; корупційний тиск на суб'єктів господарювання з боку контролюючих органів; непотизм (кумівство) в органах державної влади, корупційні схеми при перерозподілі національного багатства та природних ресурсів.

Немає іншого товару як нерухомість, на який би розповсюджувалась така кількість вимог, норм та правил, встановлених державними органами влади стосовно необхідності отримання дозволів, узгоджень і погоджень різнобічних характеристик в процесі створення та використання. Тому корумпованість державних наглядових органів та органів місцевої влади має надзвичайно важливе значення для девелоперів.

В минулому девелопери вважали, що у них є повне право займатися девелопментом землі при дотриманні обмежень, що накладаються законодавством щодо зонування та іншими актами, що регулюють землекористування. Однак ця презумпція прав девелопера в наші дні все більш і більш ставиться під сумніви. Навіть коли проекти девелоперів відповідають існуючим вимогам зонування, їх права можуть бути обмежені в залежності від настроїв місцевих жителів і політичного клімату.

Проект «Легкість ведення бізнесу» (Doing Business Project), започаткований в 2001 році Світовим банком, дозволяє визначити якість правил регулювання підприємницької діяльності (що підвищують чи обмежують ділову активність). Перша доповідь «Ведення бізнесу», опублікована в 2003 році, містила 5 наборів показників і охоплювала 133 країни. В 2011 році оцінка підприємницької діяльності охоплювала 11 кількісних показників регулювання бізнесу і захисту права власності у 183 країнах. Як зазначалось вище Україна посіла 152 місце.

Загроза несвоєчасного отримання або неотримання необхідних дозволів – це один з основних ризиків, які необхідно оцінити девелоперу, перш ніж він візьметься реалізовувати будь-який проект. Девелопери повинні добре розбиратися в місцевих політичних течіях і мати безліч особистих зв'язків, так як навіть порівняно безпроблемні ділянки землі вимагають тривалого «ходіння по інстанціях».

Позитивний вплив на розвиток підприємницького середовища має здійснюватися таким чином:

– удосконалення дозвільної діяльності;

- скасування недоцільних та економічно-невиправданих документів дозвільного характеру;
- усунення дублюючих функцій на кожному етапі дозвільної процедури;
- забезпечення відкритого доступу до інформації щодо надання адміністративних послуг дозвільними органами;
- приведення законодавства, що регламентує основні питання підприємництва, відповідно до норм ЄС;
- реальне започаткування діяльності дозвільних центрів і розроблення індикаторів, за якими існує можливість публічно оцінити ефективність їх діяльності;
- актуалізація практики проведення публічних консультацій з бізнес-середовищем і зацікавленими групами щодо змісту та норм нових регуляторних актів, оцінки ефективності й результативності діючих;
- забезпечення дієвих механізмів правового захисту інвесторів від боржників та недобросовісних партнерів, недостатній рівень інвестиційної і правової безпеки та фінансових гарантій для інвесторів;
- забезпечення безумовного та ефективного дотримання вимог національного законодавства щодо регуляторної політики.

Захист прав власності — юридичні гарантії, що забезпечують неприпустимість порушення прав і інтересів власника. Саме гарантування прав власності є одним із найважливіших передумов ефективного девелопмента. Ринкова економіка може повністю реалізувати свій потенціал тільки в тому разі, коли всі суб'єкти економіки мають право на гарантування виконання контрактів, які вони добровільно уклали. Одним із найважливіших завдань у цьому напрямі повинно стати запровадження дієвих заходів для захисту прав власності та запобігання рейдерству, а також прийняття заходів для зниження корупції в органах державного управління.

Головним індикатором економічного розвитку і найповнішим показником сумарного обсягу виробництва товарів та послуг за певний період є внутрішній валовий продукт (ВВП), який характеризує кінцевий результат виробничої діяльності у сфері матеріального і нематеріального виробництва. В рейтингу країн за ВВП на душу населення, за даними міжнародного валютного фонду, у 2011 році Україна посідає 106 місце серед 183 країн світу.

За даними міжнародних експертів, Україна входить до двадцятки країн – «лідерів» з найбільшим обсягом відпливу тіньового капіталу з країни (майже 9 млрд. дол. США за рік).

Рівень економічного розвитку може значно відрізнятись від регіону до регіону. Фактично рівномірність розвитку окремих регіонів країни визначає усталеність розвитку країни в цілому.

Найбільш вагомими факторами, які враховує компанія при виборі місця започаткування діяльності є наступні:

1. Транспортна і логістична інфраструктура — 63 %.
2. Телекомунікаційна інфраструктура — 62 %.
3. Стабільність та прозорість політичного, правового та регуляторного середовища — 62 %.

Вимоги влади до приватного підприємництва або завищені вимоги влади до результатів приватного бізнесу.

8.2. Ризики в девелопменті, управління ризиками

Соціальні ризики можуть виникнути внаслідок зміни соціально-економічної структури населення, зниження доходу та купівельної спроможності тощо. Також непередбачені ризики можуть виникнути в результаті змін відношення населення до об'єкта виведеного на ринок.

Законодавчо-нормативні ризики.

Законодавчо-нормативні ризики безпосередньо пов'язані з політичними, оскільки стратегія управління і розвитку будь-якої держави здійснюється шляхом законодавчого регулювання.

Діапазон законодавчих сфер, в цій категорії ризиків, зміни в них можуть вплинути на успішність проекту, дуже широкий. До них можна віднести:

- правова нестабільність, зокрема постійні зміни законодавства стосовно різних видів платежів до бюджетів та спеціальних фондів;
- невідповідність, у ряді випадків, між законодавчими актами і підзаконними нормативними документами відомчого характеру;
- введення нових правил регулювання різних видів діяльності пов'язаних з девелопментом;
- зміна принципів та структур дозвільної та контролюючих систем;
- введення нових стандартів на послуги та товари тощо.

Адміністративно-правові ризики.

Адміністративно-правові ризики безпосередньо пов'язані із адміністративними методами управління придбання, фінансування, використання та експлуатації нерухомого майна, які носять регулюючий, організуючий, виконавчо-розпорядчий та узгоджувально-дозвільний характер.

Оскільки ці методи базуються на виконанні органами державної влади та місцевого самоврядування встановлених процедур відповідно до їх повноважень, то ризики, які виникають, як правило, обумовлені наступними причинами [38,125]:

– відсутність дієвих механізмів правового захисту інвесторів від боржників та недобросовісних партнерів, недостатній рівень інвестиційної правової безпеки та фінансових гарантій для інвесторів;

– відсутність чіткого законодавчого регулювання повноважень та їх дублювання різними органами влади;

– слабка дієздатність судової системи, негативна практика недотримання українськими боржниками своїх зобов'язань;

– невирішеність проблем, пов'язаних із стандартизацією та сертифікацією продукції та приведенням її до загальноєвропейських вимог;

– нестабільність адміністративної системи, її залежність від організаційних змін на урядовому рівні;

– значний адміністративний контроль та бюрократичні перешкоди (зокрема у сфері приватизації);

– корупційність дозвільної та контролюючих систем влади;

– можливість несвоєчасного отримання дозволу або неотримання взагалі.

Містобудівні ризики.

Містобудівні ризики фактично відображають зміни, які можуть вплинути на реалізацію проекту та його майбутню експлуатацію внаслідок трансформації містобудівної цінності території. До них можна віднести:

– зміни в містобудівній документації щодо розвитку та забудови територій;

– проблеми у функціонуванні енергетичної інфраструктури;

– зміни в містобудівному середовищі внаслідок будівництва нових об'єктів;

– нерозвиненість транспортної та комунікаційної інфраструктури та складність її модернізації.

Наприклад, у випадках будівництва в умовах ущільнення забудови виникають додаткові ризики. Існуюча ущільнена забудова створює у кожному випадку будівництва в її середовищі індивідуальну сукупність додаткових виробничих ризиків, які необхідно брати до уваги при розробленні проектної та проектно-технологічної документації, організації будівництва і виконанні будівельно-монтажних робіт.

Техногенні ризики.

До техногенних ризиків, в даному посібнику віднесені безпечні ситуації, які можуть призвести до втрати вартості нерухомості або її руйнування внаслідок техногенної діяльності та експлуатації розташованих будівель і споруд.

Техногенні ризики передусім пов'язані із руйнуванням виробничих, комунікаційних, очисних та інших споруд і зміною фізичного, хімічного тощо стану території.

Техногенні ризики мають дуже тісний зв'язок із природними і екологічними. Техногенні ризики можуть бути причиною руйнування безпосередньо об'єкта внаслідок дій людини, а можуть призвести до порушення природного або екологічного балансу, який впливатиме на стан нерухомості та прибутки, які від неї отримуються.

Будівництво нових об'єктів на прилеглих територіях може створити ризик пошкодження, порушення нормальної експлуатації існуючих будівель і споруд, деформації конструкцій, а іноді й аварій внаслідок впливу таких небезпечних чинників:

- порушення основ ґрунтів та виникнення додаткових напружень, ущільнення і переміщення ґрунту в активній зоні основ, внаслідок додаткових навантажень від нової будівлі;

- порушення нормальних умов інсоляції, вентиляції, інженерного забезпечення, благоустрою об'єктів існуючої забудови;

- забруднення поверхневих і підземних вод відходами виробництва, зміна усталеного рівня підземних вод;

- деструктивні процеси у ґрунтах майданчика – ерозія, зсуви, карстово-суфозійні явища, проморожування, осідання земної поверхні, зміна усталених гідрогеологічних умов та пов'язані з нею підтоплення (у тому числі агресивними водами) або осушення забудованих територій тощо;

- забруднення повітряного середовища через виділення пилу та вихлопних газів тощо.

Будівельні або операційні ризики. Ризики цієї групи пов'язані із:

- порушенням запланованих термінів виведення об'єкта на ринок;

- поставкою неякісного обладнання, матеріалів та сировини;

- невідповідністю використаних технологій та матеріалів вимогам, що до них надаються;

- змінами умов постачання необхідного інженерного обладнання;

- відсутність або нестача робочої сили потрібної кваліфікації та в необхідній кількості;

- не якісним виконанням будівельних робіт;

- порушення правил будівництва, експлуатації та техніки безпеки тощо.

Будь-які будівельні або операційні ризики, в першу чергу, призводять до збільшення вартості створення об'єкта в порівнянні із прийнятими для інвестиційних розрахунків на стадіях обґрунтування та проектування.

Ринкові ризики.

Ця категорія ризиків широко та різнобічно досліджені науковцями різних галузей.

До цієї групи віднесені банківські ризики. Ризики-вітчизняної банківської системи обумовлені її високою залежністю від іноземних материнських компаній банків з іноземним капіталом. Агентством кредитних рейтингів Standard&Poor's на підставі оцінки ризиків банківської системи проведеної в 2011 році (Banking Industry Country Risk Assessment), Україну віднесено до десятої групи разом із Венесуелою, Ямайкою та Болівією.

Чинниками високого рівню ризиків банківської діяльності є:

– висока концентрація виданих кредитів і зростання простроченої заборгованості за кредитами (за офіційними даними НБУ, до 11,2 % кредитного портфеля). При цьому за оцінками Standard&Poor's, які враховують також реструктуризовані кредити, рівень проблемних кредитів є набагато вищим, ніж вказаний НБУ – до 50 % 252;

– різке зростання портфеля цінних паперів, насамперед через збільшення частки державних цінних паперів, що посилює залежність банківської системи від стану державного бюджету і спроможності держави своєчасно розраховуватися за своїми зобов'язаннями;

– нестабільність і обмеженість ресурсної бази через ризики швидкого відпливу вкладів;

– необхідність сплати зовнішнім кредиторам значних обсягів заборгованості у короткостроковому періоді;

– збереження чутливості до курсових коливань в умовах відновлення тенденції до доларизації банківських депозитів;

– низька якість активів, що обумовлює недостатню прибутковість банків;

– нерозвиненість фінансових інструментів хеджування та страхування ризиків і похідних фінансових інструментів.

Одним із найважливіших ринкових ризиків є можливість зміни співвідношення пропозиції і попиту на ринку нерухомості (внаслідок циклічності ринку нерухомості можливе підвищення або зниження попиту на нерухомість).

Ризик ліквідності — це специфічна форма ризику, пов'язаного з низькою ліквідністю об'єктів інвестування чи з великим періодом інвестиційного процесу. Тобто, це ризик щодо можливості збитків під час реалізації нерухомості пов'язаних зі зміною оцінки їх якості та/або споживчої вартості.

Для оцінювання ступеня ліквідності, а отже, й ризику ліквідності використовують два основні критерії:

– час трансформації інвестицій у грошові засоби;

– обсяг фінансових збитків (втрат) інвестора, пов'язаних з цією трансформацією.

Девелоперські компанії наражаються на юридичний ризик через те, що мають відносини з великою кількістю фахівців та зацікавлених сторін.

Юридичний ризик — це наявний або потенційний ризик, який виникає через наявність невиявлених обтяжень та обмежень щодо об'єкта, що призводить до порушення або недотримання вимог законів та нормативно-правових актів учасниками проекту. Наслідки юридичних ризиків можуть призвести до сплати штрафних санкцій та інших адміністративних стягнень, необхідності грошового відшкодування збитків, погіршення репутації, зменшення можливостей правового забезпечення виконання угод.

Ризики притаманні ринку нерухомості також можна класифікувати за регулярністю їх прояву: систематичні, несистематичні та випадкові ризики.

Систематичні ризики визначаються такими факторами, як низька ліквідність активу, нестабільність податкового законодавства, зміна в рівні конкуренції на ринку нерухомості та ринку капіталу, тривалість ділового циклу на ринку нерухомості, демографічні характеристики (і тенденції їх зміни) по країні в цілому і по регіонах, тенденції зайнятості населення, інфляція, зміна процентних ставок на ринку капіталу. Систематичний ризик не піддається диверсифікації і відображає зв'язок рівня ризику інвестицій у нерухомість з середньо ринковим рівнем ризику.

Несистематичні ризики — ризики, характерні для різних типів нерухомості і різних регіонів. Ризик даного виду може бути диверсифікований за рахунок формування портфелю нерухомості, тобто за рахунок розподілу капіталу між різного типу об'єктами доходної нерухомості, відмінності в розташуванні об'єктів і в структурі позикового і залученого капіталу.

Випадкові ризики пов'язані з можливими непередбачуваними природними і соціальними явищами і, крім цього, можуть бути пов'язані з неефективним управлінням об'єктами нерухомості.

Частіше всього під час прийняття економічних рішень підприємця цікавить не стільки ймовірність певного рівня втрат, скільки ймовірність, що його втрати не перевищать певної позначки. Зоною допустимого ризику розуміють область у межах якої даний вид підприємницької діяльності зберігає свою економічну доцільність, тобто випадкові збитки не перевищують загального очікуваного підприємницького ризику від проекту.

Для обґрунтування рішення недостатньо лише здійснити розрахунок кількісних проявів ризиків — встановити їх граничні величини. Такі граничні значення називають критеріями, відповідно Допустимого, критичного і катастрофічного ризиків.

В господарській практиці використовують такі критерії:

– критерії допустимого ризику — $K_d = 0,1$;

- критерії критичного ризику — $K_{кр} = 0,01$;
- критерії катастрофічного ризику — $K_{кат} = 0,001$.

Критерії ризику означають, що на угоду не варто йти, якщо:

- в 10 випадках зі 100 можна втратити весь прибуток від угоди;
- в 1 випадку зі 100 можна втратити всю розрахункову виручку;
- в 1 випадку із 1000 можна втратити майно.

Приймаючи рішення, підприємець на підставі попередніх розрахунків повинен орієнтуватись на наступні умови:

- показник допустимого ризику не повинен перевищувати 0,1;
- показник критичного ризику не повинен перевищувати 0,01;
- показник катастрофічного ризику не повинен перевищувати 0,001.

8.3. Інвестування девелопмента нерухомості

Забезпечення фінансових ресурсів для реалізації проекту є одним із найважливіших складових девелоперської діяльності. Як правило, сам девелопер не має достатньої кількості власного капіталу і тому він примушений звертатись до ринку капіталу.

Кінцевим результатом, який цікавить будь-якого інвестора є очікуваний рівень прибутку від вкладених коштів. Дохід від інвестування в нерухомість складається від періодичних поточних грошових надходжень (орендні платежі, дивіденди, відсотки) і приросту вартості (продаж за ціною більшою ніж ціна придбання).

Прибуток є ключовим параметром при рішенні щодо інвестування, тому оцінка кінцевих фінансових результатів інвестування і визначення період окупності є одними із основ фінансового аналізу інвестицій у нерухомість.,

Період окупності — період часу за який сумарний прибуток дорівнює інвестиційним вкладенням.

Аналіз середніх значень періоду окупності різних видів нерухомості за 2006–2011 роки свідчить про привабливість торговельної нерухомості (табл. 8.1). Однак варто зауважити, що в таблиці наведені усереднені показники. Період окупності впровадження нового об'єкта на ринок залежить від багатьох факторів, вагомим серед них є клас об'єкта, який визначає різницю в прямих витратах на будівництво.

Наведені в таблиці данні відображають відносну різницю терміни окупності, без врахування класу, особливих умов, формату нерухомості тощо.

Таблиця 8.1 — Період окупності різних видів комерційної нерухомості

<i>Нерухомість</i>	<i>Період окупності (роки)</i>	
	<i>Україна</i>	<i>Європа</i>
Торгівельна	3–5	10–12
Офісна	5–8	12–15
Складська	8–15	15–17

Сьогодні на вітчизняному ринку комерційної нерухомості показник періоду окупності використовується досить активно. Однак, інвестори і девелопери більшою мірою зацікавлені в отриманні доходу, а не в окупності інвестицій. Експерти виділяють цілий ряд недоліків періоду окупності як критерію оцінки інвестиційних проектів. Простого відшкодування капіталу недостатньо, адже з економічної точки зору інвестор додатково сподівається отримати прибуток на вкладений капітал. В результаті, інвестиційна пропозиція з меншим терміном окупності може здатися більш кращою, ніж варіант, здатний принести більший сумарний дохід. Інший приклад, якщо термін життєвого циклу і термін окупності проекту точно збігаються. Це означає, що проект окупиться, але інвестор не отримає потенційний прибуток, оскільки кошти, інвестовані іншим чином, могли принести більший прибуток.

Прибутковість того чи іншого виду нерухомості також відображає ставка капіталізації. Капіталізація доходу являє собою сукупність прийомів і методів, що дозволяють оцінити вартість об'єкта на основі його потенційної здатності приносити дохід на різних етапах економічного життя за умови використання об'єкта найбільш ефективним чином. Зазвичай коефіцієнт капіталізації відображає взаємозв'язок між вартістю нерухомості і рівнем принесеного нею доходу відповідно до існуючої кон'юнктури ринку.

У таблиці 8.2. наведені результати узагальнення даних по ставках капіталізації в період з 2007 по 2012 рік в м. Києві для різних видах нерухомості, яка надає можливість відчутти різницю їх доходів

Таблиця 8.2 — Ставки капіталізації на різні види нерухомості у Києві

<i>Вид нерухомості</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>
Нерухомість	9–9,5	9–9,5	15–18	13–15	11–13	10,5–12,5
Комунальна власність	9,5–10	10–11	14–17	12–14	11–13	10,5–12,5
Міська власність	10,5–11	10–12	17–19	14–16	12–14	11,5–14

Потрібно зазначити, що підходи до фінансування проекту девелопменту можуть відрізнятися в залежності від виду девелопмента. Станом на 1 жовтня 2011 найбільшими країнами-інвесторами в Україні були: Кіпр — 12089,1 млн. дол. США (24,9 %); Польща — 7287,5 млн. дол. США (15,0 %); Нідерланди — 4914,4 США (10,1 %); Австрія — 3447,8 млн. дол. США (7,1 %). Доходи до організації фінансування девелоперських проектів її в Україні та за кордоном. Наприклад західні девелопери подають проект до укладення хоча б одного договору з майже великим орендарем нерухомості або до знаходження стабільного джерела зовнішнього фінансування. В Україні девелопери розвивають проекти на початковій стадії їх реалізації, і тільки потім шукають фінансових партнерів, орендарів та купців.

Види інвестицій

В Україні суб'єктами інвестиційної діяльності можуть бути громадяни і юридичні особи України та іноземних держав. Інвестиційна діяльність здійснюється на основі:

– інвестування, здійснюваного громадянами, недержавними підприємствами, господарськими асоціаціями, спілками і товариствами, а також громадськими і релігійними організаціями, іншими юридичними особами, заснованими на колективній власності;

– державного інвестування, за рахунок коштів бюджетів, позабюджетних фондів і позичкових коштів, а також державними підприємствами і установами за рахунок власних і позичкових коштів;

– інвестування, здійснюваного органами місцевого самоврядування;

– іноземного інвестування, здійснюваного іноземними громадянами, юридичними особами та державами;

– спільного інвестування, здійснюваного громадянами та юридичними особами України, іноземних держав.

Інвестиції, які можуть бути використані в девелоперській діяльності, класифікуються за різними ознаками:

1. За об'єктами вкладень капіталу (реальні та фінансові).
2. За характером участі в інвестуванні (прямі та непрямі).
3. За періодом інвестування (короткострокові, середньострокові, довгострокові).
4. За формами власності інвесторів (приватні, державні, спільні).
5. За регіональною ознакою (державні, іноземні). Наведемо стислу характеристику цих інвестицій.

Реальні інвестиції (матеріальні активи) забезпечують приріст реального капіталу і являють собою вкладення в основний капітал (основні засоби) та нематеріальні активи (патенти, ліцензії, технічну, наукову

документацію, права, наукові дослідження, навчання персоналу тощо), витрати на придбання земельних ділянок та інших об'єктів природокористування, проведення будівництва та ремонту тощо.

Фінансові інвестиції — це вкладення капіталу в різні фінансові інструменти, такі як акції, облігації, інші цінні папери.

Прямі інвестиції дають інвестору безпосереднє право власності на майно або цінні папери, і спрямовані на поширення сфери впливу, забезпечення майбутніх інтересів, а не тільки на отримання доходу. Прямі інвестиції можуть здійснюватись шляхом придбання акцій і часток в статутному капіталі компаній, придбання майна шляхом аукціонів і тендерів, або іншими шляхами. Завдяки стратегічним інвестиціям намагаються роздобути значну частку в статутному капіталі компаній та приймати участь в процесі управління.

Короткострокові інвестиції здійснюють на період менше одного року.

Середньострокові інвестиції здійснюють на період від одного до трьох років.

Довгострокові інвестиції здійснюють на період більш ніж на три роки.

Приватні інвестиції — вкладення, що здійснюються громадянами та підприємствами недержавних форм власності.

Державні інвестиції — вкладення центральних та місцевих органів влади та управління за рахунок коштів бюджетів, спеціальних фондів та позичкових коштів, а також державних підприємств та установ за рахунок власних та позичкових коштів.

Спільні інвестиції — вкладення, здійснені суб'єктами інвестованої країни та іноземних держав.

Особливої уваги потребують державні та іноземні інвестиції оскільки їх використання регулюється на рівні законодавства.

Інвестиційний проект, для реалізації якого може надаватися державна підтримка, повинен містити:

– резюме (мета проекту, напрями використання інвестицій, відповідність проекту стратегічним програмним документам держави, прогнозні обсяги виробництва продукції (товарів, послуг), потреба в інвестиціях, необхідність забезпечення земельною ділянкою або правами на неї (оренда, суперфіцій, емфітевзис) для реалізації проекту, основні показники ефективності проекту, у тому числі енергоефективності (висновки експертизи);

– загальну характеристику стану та проблем, пов'язаних з розвитком об'єктів та суб'єктів інвестиційної діяльності (характеристика об'єктів та суб'єктів, продукції (товарів, послуг), результати аналізу ринків збуту

продукції (товарів, послуг), аналізу конкурентного потенціалу суб'єкта, зокрема виявлення можливостей розвитку, загроз та проблем у діяльності);

- організаційний план, плани маркетингової та виробничої діяльності;

- план реалізації проекту (строк введення в дію основних фондів, кадрове забезпечення, організаційна структура та управління проектом, розвиток інфраструктури, заходи з охорони навколишнього природного середовища, джерела фінансування проекту і виплат за зобов'язаннями суб'єкта інвестиційної діяльності, гарантії та схема повернення інвестицій, якщо таке повернення передбачено проектом);

- фінансовий план (оцінка фінансової та економічної спроможності проекту);

- інформацію про ризики проекту, запобіжні заходи і страхування ризиків у випадках, передбачених законом;

- прогноз економічного та соціального ефекту від реалізації проекту;

- прогноз надходжень до бюджетів та державних цільових фондів;

- пакет документів з обґрунтуванням оцінки впливу на навколишнє природне середовище.

Інвестиційний проект може містити додаткові відомості залежно від сфери діяльності, в якій передбачається реалізація проекту та включатися проект будівництва.

Нині перед багатьма девелоперськими компаніями стоїть завдання розширення набору інструментів фінансування, зокрема шляхом залучення портфельних інвесторів або можливого публічного розміщення акцій на одній із західноєвропейських бірж. Це вимагає від компанії відповідати таким світовим вимогам: мати звітність, підтверджену, аудитором та підготовлену відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності, ефективні та зрозумілі для західного інвестора системи контролю та внутрішнього аудиту; наявність висококваліфікованих досвідчених менеджерів, абсолютної прозорості структури власності, чіткої стратегії розвитку і фінансування. Потрібні нові інструменти проектного фінансування, наприклад, мезонінне фінансування (проміжний рівень фінансування між кредитом і власним капіталом). На відміну від європейського ринку, такий інструмент в Україні ще не представлений.

Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ) представляють набір стандартів і роз'яснень, які регламентують вимоги до складання фінансової звітності для зовнішнього користувача для прийняття рішення.

Існують дві схеми взаємовідносин девелопера і замовника.

Перша — девелопер не бере на себе фінансування проекту і працює на гонорарі від вартості проекту. Його завдання полягає в організації

проектування на кошти інвестора, отримання необхідних узгоджень, будівництва і здачі побудованих площ в експлуатацію. До виконання робіт він залучає відповідних фахівців, але відповідальність за реалізацію проекту покладається на нього.

Друга — девелопер сам фінансує проект і керує процесом реалізації, а в кінці отримує право власності на частку в побудованому об'єкті.

Фінансова схема великих девелоперських проектів являє собою складну комбінацію різних капіталовкладень. Девелоперська діяльність, як будь-яка інвестиційна, може здійснюватись за рахунок:

– власних фінансових ресурсів інвестора; позичкових фінансових коштів інвестора (облігаційні позики, банківські та бюджетні кредити);

– залучених фінансових коштів інвестора (кошти, одержані від продажу акцій, пайові та інші внески громадян і юридичних осіб); бюджетних інвестиційних асигнувань.

Окрім наведених джерел фінансування до девелопмента нерухомості можуть бути залучені попередні орендні сплати від майбутніх орендарів.

З точки зору шляхів залучення, джерела інвестицій поділяють на наступні категорії:

1. Приватні інвестори.
2. Інституціональні інвестори.
3. Іноземні інвестори

Приватні інвестори — це юридичні і фізичні особи, які розпоряджаються власними коштами. Вони можуть вкладати кошти у статутний капітал, заключати інвестиційні контракти.

Інституціональні інвестори є інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди), інвестиційні фонди, взаємні фонди інвестиційних компаній, недержавні пенсійні фонди, страхові компанії, інші фінансові установи, які здійснюють операції з фінансовими активами в інтересах третіх осіб за власний рахунок чи за рахунок цих осіб, а також за рахунок залучених від інших осіб фінансових активів з метою отримання прибутку або збереження реальної вартості фінансових активів.

Страхові компанії мають можливість інвестувати сформовані ними страхові резерви (кошти залучені від клієнтів з метою покриття страхових ризиків).

Пенсійні фонди в європейських країнах є одними з важливіших суб'єктів інвестиційної діяльності оскільки концентрують величезні обсяги пенсійних накопичень. Вони здійснюють кредитування будівництва, довгострокове іпотечне кредитування. З точки зору девелопмента важливим є той факт, що пенсійні фонди володіють довгостроковими фінансовими

ресурсами. Законодавством України також передбачено використання пенсійних активів інвестування з метою отримання доходу на користь учасників фонду, однак поки що цей фінансовий механізм не отримав широкого розповсюдження.

Інвестиційні фонди — це форма колективного інвестування в цінні папери та інші активи. Українським законодавством визнані **інститути спільного інвестування** — корпоративні інвестиційні фонди або пайові інвестиційні фонди, які проводять діяльність, пов'язану з об'єднанням (залученням) грошових коштів інвесторів з метою отримання прибутку від вкладення їх у цінні папери інших емітентів, корпоративні права та нерухомість. **Корпоративний інвестиційний фонд** — це інститут спільного інвестування, який створюється у формі відкритого акціонерного товариства провадить виключно діяльність із спільного інвестування. **Пайовий інвестиційний фонд** — це активи, що належать інвесторам на праві спільної часткової власності, перебувають в управлінні компанії з управління активами та обліковуються останньою окремо від результатів її господарської діяльності. В різних країнах існують різні форми фондів, які історично склалися: взаємні фонди, трасти фонди нерухомості тощо.

Іноземними інвесторами можуть бути як фізичні і юридичні особи, так і іноземні держави. Підприємство з іноземними інвестиціями — підприємство будь-якої організаційно-правової форми, створене відповідно до законодавства України, іноземна інвестиція в статутному фонді якого, за його наявності, становить щонайменш 10 %. Іноземні суб'єкти господарської діяльності — суб'єкти господарської діяльності, що мають постійне місцезнаходження або постійне місце проживання за межами України.

Підприємство набирає статусу підприємства з іноземними інвестиціями від дня зарахування іноземної інвестиції на його баланс. Не зареєстровані іноземні інвестиції не дають права на одержання пільг та гарантій передбачених законом України.

В період з 2006 по 2010 роки Україна посіла 10 місце за кількістю проектів прямих іноземних інвестицій (табл. 8.3).

Основними інвесторами за кількістю проектів в Україні були США (12 %), Німеччина (12 %), Росія (10 %) і Франція (8 %). Найбільшими інвесторами в Україну за обсягом інвестицій в 2010 році були країни ЄС (54 %) та Росія (15,6 %) (табл. 8.4).

Таблиця 8.3 — Проекти прямих іноземних інвестицій (ПІІ) в Центральну і східну Європу (2006 – 2010)

<i>Рейтинг</i>	<i>Країна</i>	<i>Проекти ПІІ</i>	<i>Частка</i>
1	Російська Федерація	740	16%
2	Польща	719	16%
3	Румунія	572	12%
4	Угорщина	495	11%
5	Чеська Республіка	416	9%
6	Болгарія	247	5%
7	Словаччина	243	5%
8	Туреччина	231	5%
9	Сербія	200	4%
10	Україна	178	4%
	Усього	4621	100%

Таблиця 8.4 — Основні інвестори в Україну (2006 – 2010)

<i>Рейтинг</i>	<i>Країна</i>	<i>Проекти ПІІ</i>	<i>Частка</i>
1	США	22	12%
2	Німеччина	21	12%
3	Російська Федерація	17	10%
4	Франція	14	8%
5	Швейцарія	11	6%
6	Польща	11	6%
7	Швеція	7	4%
8	Австрія	7	4%
9	Велика Британія	7	4%
10	Фінляндія	6	3%
	Інші	55	31%
	Усього	178	100%

При залученні інвестицій, девелопер повинен обов'язково враховувати особливості законодавства, які регулюють відносини пов'язані з конкретним типом інвесторів. Загальні підходи інвестування, правових основ для захисту інтересів споживачів фінансових послуг незалежно від форм власності визначаються Цивільним кодексом України, законами «Про інвестиційну діяльність» № 1560-ХІІ від 18.09.1991, «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» № 2664-ІІ від 12.07.2001, «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні

фонди)» № 2299-III від 15.03.2001 та іншими правовими актами. При залученні грошових коштів юридичних і фізичних осіб необхідно враховувати, що загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою, наприклад, фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами регулюються законом «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978 – IV від 19.06.2003. При залученні інституціональних інвесторів необхідно враховувати закони «Про страхування» № 1058 від 19.07.2003, «Про недержавне пенсійне забезпечення» № 1057 від 09.07.2003, «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди) № 2299 від 15.03.2001 та інші нормативно-правові акти, які регулюють питання залучення такого роду інвестицій. Окрім цього, у разі залучення фізичних осіб, необхідно знайомитись із статутом обраних інвестиційних джерел, щоб чітко розуміти законність здійснення ними різних видів інвестиційної діяльності.

При залученні іноземних інвестицій необхідно враховувати положення законів «Про режим іноземного інвестування» № 93/96-ВР від 19.03.2003, «Про порядок здійснення розрахунків в іноземній валюті» № 185/94-ВР від 23.09.1994, Постанов Кабінету Міністрів «Про затвердження Положення про порядок державної реєстрації іноземних інвестицій» № 928 від 07.08.1996, «Про затвердження Положення про порядок державної реєстрації договорів (контрактів) про спільну інвестиційну діяльність за участю іноземного інвестора» № 112 від 30.01.1997 тощо.

Права та обов'язки акціонерів регулює закон «Про акціонерні товариства» № 514-VI від 17.09.2008. Відносини, що виникають під час розміщення, обігу цінних паперів на фондовому ринку «Про цінні папери та фондовий ринок» № 3480-ГУ від 23.02.2006.

Необхідно зауважити, що в Україні існує велика кількість законів, що регулює особливості здійснення інвестиційної діяльності за регіональною ознакою, відповідно до яких запроваджується спеціальний режим інвестиційної діяльності в залежності від соціально-економічних умов, які склалися в тому або іншому регіоні.

Це обумовлює необхідність дослідження девелопером даного спектру законодавства, щоб уникнути в майбутньому певних ризиків.

Враховуючи велику капіталоємність ринку нерухомості стає очевидним необхідність використання залучених коштів. Залучений капітал – кошти, які залучаються для фінансування девелоперського проекту на поворотній основі. Одним із основних видів фінансування інвестиційних проектів є кредитування.

Кредит — кошти і матеріальні цінності, що надаються у користування юридичним та фізичним особам одноразово, єдиною сумою на визначений строк та під відсоткову ставку на умовах повернення. В залежності від терміну надання кредит може бути середньостроковим (від 2 до 5 років) і довгостроковим (від 5 до 8 років). **Кредитна лінія** — грошові кошти, що надаються в певний термін часу частками (траншами).

Відсоткова ставка за кредитом може бути фіксованою або змінюваною. Розмір процентів, тип процентної ставки (фіксована або змінювана) та порядок їх сплати за кредитним договором визначаються в договорі залежно від кредитного ризику, наданого забезпечення, попиту і пропозицій, які склалися на кредитному ринку, строку користування кредитом, розміру облікової ставки та інших факторів.

Фіксована процентна ставка є незмінною протягом усього строку кредитного договору. Встановлений договором розмір фіксованої процентної ставки не може бути збільшено банком в односторонньому порядку. Кредитор самостійно, з визначеною у кредитному договорі періодичністю, має право збільшувати та зобов'язаний зменшувати процентну ставку відповідно до умов і в порядку, встановленому кредитним договором. У разі застосування змінюваної процентної ставки, у кредитному договорі повинен визначатися максимальний розмір збільшення процентної ставки.

Основною формою кредитування на ринку нерухомості є кредитування під заставу, іпотечне кредитування. Іпотека — це застава нерухомого майна, прав оренди на нього з метою отримання девелопером кредиту або позики. **Іпотечний кредит** — це договір кредиту, в межах якого права кредитора забезпечені нерухомим майном. Іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право, в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання, одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника. Іпотека виникає щодо нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва та майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено. Відносини у системі іпотечного кредитування регулюються Цивільним кодексом, законами «Про іпотеку» № 898-ІУ від 05.06.2003, «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати». Договір іпотеки підлягає обов'язковій державній реєстрації.

З метою визначення найкращого варіанту фінансування, девелопер повинен проводити альтернативні порівняння кожного із можливих, та оцінювати їх рентабельність. Рентабельність залежить від багатьох

компонентів найбільш важливими з яких є поточні прибутки, поточні витрати, витрати на придбання (основні капіталовкладення) та залишкова вартість. Слід обов'язково враховувати інвестиційний період, який є дуже важливим компонентом як у довгостроковому, так і поточному плануванні фінансування. Однією з особливостей фінансування в нерухомість є те, що різні проекти мають різні грошові потоки у часі, терміни реалізації та окупності, і рівні ризиків. Тому для порівняння доходу від капіталовкладень застосовується метод, який базується на концепції приведеної вартості і дисконтованого грошового потоку.

Інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю (ФОН), інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта житлового будівництва. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються виключно законами.

Суб'єктами такої системи є довірителі, управителі, забудовники, страхові компанії, емітенти сертифікатів ФОН та власники сертифікатів ФОН.

Контрольні запитання та завдання.

1. Які ризики діють на ринку нерухомості?
2. Яким чином потрібно здійснювати позитивний вплив на розвиток підприємницького середовища?
3. В чому полягає захист прав власності?
4. Ризики в девелопменті: характеристики, управління ризиками?
5. Що таке прямі інвестиції?

ТЕМА 9

СВІТОВИЙ ДОСВІД РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ І НЕРУХОМОСТІ

9.1. Світовий досвід різних прав власності на нерухомість.

Цивільне законодавство за кордоном.

Зазвичай світові правові системи складаються з цивільного, загального та релігійного права. Однак, будь-яка правова система є часткою суспільної системи і тісно пов'язана з ідеологічними, політичними, економічними явищами і процесами тощо які відбуваються, тому безумовно, кожна країна має свої особливості, які відрізняють її від інших, при єдності загальних підходів.

В більшості правових систем право власності на землю є основним видом майнових прав, яке інтерпретується як „real property”. Але поряд з цим існують більш конкретизовані визначення, наприклад, успадкована власність „heritable property” в Шотландії, нерухоме майно „immovable property” в Канаді, Сполучених штатах, Південній Америці, більшості країн Європи. Поряд з цим, для визначення власності на землю використовують термін „real estate” який також перекладається як нерухоме майно. Під поняттям „Real estate”, як правило, розуміють матеріальний об'єкт, створений природою (земельна ділянка) та руками людини (будинки, спорудження), тобто беруть до уваги фізичну суть об'єкта власності, що більш за все відповідає українському терміну „нерухомість”. „Real property” — включає всі інтереси (права, обмеження і відповідальності) невід'ємні від володіння фізичним об'єктом нерухомості. Таким чином, „Real property” — це сукупність нерухомості і майнових прав на неї, (права пов'язані з володінням, користуванням і розпорядженням нерухомістю), що більше відповідає терміну „нерухома власність”. У Європі поняття „Real estate” і „Real property” часто розглядаються як синоніми.

Під терміном нерухомість розуміється земельна ділянка з будь-якими поліпшенням, які не можуть бути перемішеними без їх пошкодження.

Слід розрізнити поняття „майно” яке використовується відносно земельної ділянки та „майно” яке зазвичай відносять до нерухомості взагалі. Права та інтереси пов'язані з нерухомістю можуть концептуально розумітися як комплекс прав, тому що різні зацікавлені особи можуть мати різні інтереси щодо одного й того ж об'єкту власності.

Серед переліку характеристик права власності на нерухомість можна виділити дві основні це: термін дії права та можливість його передачі та зміни.

Узагальнення світового досвіду свідчить, що найбільш відомі типи прав на нерухомість можна поєднати в наступні групи:

- безумовне право власності на нерухомість, фригольд „Freehold estates”;
- речове право орендатора „Leasehold estates”: право володіння та використання, а не право власності.

- орендодавець передає право орендару;

- правові інтереси, засновані на праві справедливості.

Безумовне право власності на нерухомість включає:

- необмежене абсолютне право власності „fee simple” (максимум прав, мінімум обмежень), символізує абсолютне незаперечне право (обмеження з боку влади у вигляді: оподаткування, примусового вилучення або конфіскації, політичних впливів, заходів регулювання стану навколишнього середовища, обтяжень щодо передачі прав викликаних соціальною справедливістю, арештом тощо);

- ущемлене право власності „fee tail” — обмежене право власності в питанні спадкування. Різновид права зберігає права спадкування земельної власності за основними спадкоємцями;

- довічне право власності „life estate” — надається власнику тільки на період його життя або на період життя іншої особи.

Речове право орендатора має наступні види:

- право оренди надане на роки — термін оренди має конкретно зазначений початок та закінчення;

- періодичне право оренди — автоматично поновлюється (рік за роком, місяць за місяцем, тиждень за тижнем);

- оренда за домовленістю „tenancy at will” — оренда землі або майна без складання угоди про оренду. Право оренди не має чітко зазначений період дії. Воно продовжується стільки скільки бажають обидві сторони;

- „Tenancy at sufferance” — аналогічна оренді за домовленістю і діє без складання угоди. Такий вид оренди виникає у випадку коли орендар залишає за собою право оренди після того як офіційний термін оренди закінчився. Орендар сплачує орендну плату, як і раніше, може умовно утримувати це право, доки власник це визнає і згоден. Право власника посідає в тому, що він може збільшити плату і висилити орендаря в будь-яку мить без повідомлення. Такий вид оренди може виникнути при конфіскації права оренди у попереднього власника.

Ключовим моментом будь-якої оренди є не тільки строк дії, а й комплекс виплат за право оренди. Тому особливий інтерес представляють різновиди оренди з точки зору орендної плати, які існують і в економічно-розвинених країнах:

- загальна оренда „gross lease”;
- відсоткова оренда „percentage lease”;
- чиста оренда „net lease”.

При загальній оренді орендатор сплачує орендну плату, а власник регулярно сплачує всі податки та інші обов’язки, які потребують сплати за цю власність.

Відсоткова оренда — це оренда, коли розмір орендної плати пов’язаний з обсягом продажу продукції або іншими видами прибутку.

Чиста оренда „net lease” характеризується тим, що орендар, окрім фіксованої орендної плати, сплачує деякі або всі затрати які зазвичай сплачує орендодавець. Ці затрати включають податок на нерухомість, страхування, утримання та технічне обслуговування, ремонт, комунальні послуги тощо.

Існують стандартні назви в Індустрії комерційної нерухомості, для різних наборів виплат, які перекладаються на орендаря при обтяжливій оренді.

Проста чиста оренда „single net lease” — орендар, окрім сплати зазначеної орендної плати, відповідає за сплату податків на нерухомість, яку орендує.

Подвійна чиста оренда „double net lease” — орендар, окрім сплати зазначеної орендної плати, відповідає за сплату податків на нерухомість яку орендує, а також за будівельне страхування. Орендодавець відповідає за ремонт конструктивних елементів приміщення, що орендується та утримання загальних приміщень.

Потрійна чиста оренда „triple net lease” — це є угода про оренду, де орендар згоден сплачувати всі податки на нерухомість, будівельне страхування, та утримання (три „Net” чи „NNN”) на додаток до витрат на орендну плату, які зазвичай передбачені угодою про оренду. В такому випадку орендатор стає відповідальним за всі витрати пов’язані з утриманням та ремонтом нерухомості. Такі орендні угоди є дуже вигідним для орендодавця, тому що від не несе ніякої відповідальності за підтримку нерухомості у належному стані. Нерухомість може генерувати великий рівень прибутку, у випадках коли орендар утримує її в належному стані впроваджуючи необхідні поліпшення щодо забезпечення її найкращого функціонування, який забезпечує найвищий рівень прибутку. Але іноді це може бути ризикованим для орендодавця. Наприклад, у випадках коли орендарі не спроможні утримувати будівлю належним чином, впроваджувати своєчасний ремонт, нерухомість втрачає свою ринкову цінність та вартість. Також можуть бути випадки, коли орендарі навмисно утримують нерухомість у стані, внаслідок якого нерухомість руйнується і дозволяє отримати страхове відшкодування. З метою запобігання ризиків обумовлених платіжною неспроможністю та навмисністю орендарів, в угоді про оренду, передбачають створення резервного фонду, який в майбутньому може бути використаний для

покриття необхідних витрат на ремонт і утримання нерухомості. Орендодавець фактично не несе відповідальності яка передбачена законом за утримання своєї власності та сплату податків, і при цьому отримує певний стабільний прибуток.

Орендар також має певні переваги при такій формі власності, якій в першу чергу полягає в повному контролі за станом нерухомості. Але при цьому отримання прибутку від здійснення комерційної діяльності не потребує від нього значних капітальних вкладень, які наприклад, потребує покупка нової нерухомості.

При „triple net lease” орендна плата зазвичай нижче ніж в інших випадках. Різновидом „triple net leases” є „Absolute Triple Net Lease (Bond Lease)”. Це найбільш екстремальна форма обтяжливої оренди, коли орендар приймає на себе всі можливі види ризиків відносно нерухомості. Ці додаткові ризики включають обов’язки відновлювати або реконструювати нерухомість після катастроф та нещасних випадків, незважаючи на адекватність страхових процедур і сплачувати орендну плату після визнання нерухомості частково або повністю непридатною. При цьому виді оренди термін дії не може бути завершеним та орендна плата зменшеною за бажанням орендаря. Ця концепція передбачає зробити оренду абсолютно пов’язаною з усіма обставинами еквівалентними обов’язкам боргових цінних паперів. Цей вид оренди використовують, коли основна сума оренди є не дуже великою, але передбачається безперервний (постійний) грошовий потік.

Прикладом такого типу оренди може бути угода про зворотню оренду „leaseback”, в якій орендодавець здає будівлю в оренду її попередньому власнику. Попередній власник продав нерухомість, але продовжує управляти нею. Наприклад, магазином, або отримувати там офіс. Така форма оренди використовує придбанні права оренди в кредит, коли основна вартість складається не із самої нерухомості, а з безперервного надходження коштів від орендарів. „Leaseback” оренда є популярною в США та Об’єднаному королівстві Великобританії. Продавцями часто є компанії по девелопменту нерухомості. Типовим є ініціювання такої форми оренди на термін від 9 до 11 років, при рівні орендної плати 4–6 % від ринкової вартості нерухомості (не враховуючи кризи останніх років). Нерухомість, яка підлягає зазвичай такій формі оренди, це офісні приміщення, фабрики та інші типи комерційної нерухомості. Такий тип оренди є популярним у Франції. Французька влада заохочує розвиток зворотної оренди в туристичних зонах для зменшення дефіциту орендних місць проживання і застосовує політику знижок для місцевих податків. Концепція зворотної оренди розповсюджена в інших європейських країнах включаючи Іспанію і Швейцарію. Типовими для

використання є студії, апартаменти та вілли, які розташовані в приморських зонах, при берегових курортах та поряд з майданчиками для гольфу.

Правові інтереси, засновані на праві справедливості створюються урядом з метою охорони суспільних інтересів та забезпечення гарантії прав третіх осіб. До них відносяться: право переважного придбання земель для суспільних потреб, право користування власністю інших осіб, заставне право тощо.

Право переважного придбання земель для суспільних потреб є переважним правом держави чи територіальної громади, яке може бути здійсненим за обопільною угодою між ними та власником, або примусово. Примусове вилучення земель „compulsory purchase” (Об’єднане королівство Великобританії та Північної Ірландії, Нова Зеландія, Австралія, країни Скандинавського півострова), „eminent domain” (США). В багатьох країнах примусове вилучення здійснюється шляхом експропріації „expropriation” (Південна Африка, Канада, Німеччина, Франція). Але незалежно від терміну який використовується основним ідеологічним підходом при примусовому вилученні земель для суспільних потреб у більшості країн є справедливе і попереднє відшкодування вартості нерухомості.

Права користування власністю інших осіб — ізмент „easement” або сервітут „servitude” передбачає використання земель іншого власника в спеціальних цілях, які гарантовані законом. Як правило ці права відносяться до забезпечення доступу до природних або штучних об’єктів, у випадках коли повноцінне функціонування нерухомості без цього неможливе. На відміну від оренди ізмент/сервутут не дає права володіння власністю, тільки право обмеженого користування. Ці права закріплюються або за власником або за земельною ділянкою (в залежності від законодавства). Це означає, якщо право ізменту/сервутуту закріплені за нерухомістю то вони будуть належати цій нерухомості і після зміни власника також. Як правило, право на ізмент/сервутут переходить разом з правом на землю новому власнику після продажу будь-якої нерухомості.

Ізмент/сервутут закріплюється спеціальною письмовою угодою між сторонами, яка є підставою для вирішення спірних питань у суді.

Ізменти/сервутути в світовому праві можуть бути як публічними так і приватними. Приватні ізменти можуть бути сформовані на користь фізичних або юридичних осіб, які є власниками нерухомості. Публічні ізменти/сервутути гарантують права груп осіб, або суспільства в цілому, наприклад такі як будівництво доріг, створення рекреаційних зелених зон та забезпечення доступності до суспільних об’єктів.

Концепція із ментів/сервітутів змінюється від держави до держави. Наприклад, в Сполучених Штатах вона має відмінності у кожному штаті.

Існують основні їх різновиди: приватний сервітут „easement in gross” та закріплений сервітут „easement appurtenant”.

„Easement in gross” закріплюється за фізичною або юридичною особою раніше ніж нерухомість або майно обтяжується ізментом. Ізмент може бути персональним, (наприклад, для використання причалу) або комерційним (наприклад, надати залізничній компанії будувати та обслуговувати залізничні колії вздовж іншої власності). Раніше „easements in gross” не могли бути необмежено переданими при переході прав або передачі прав внаслідок спадщини, але сучасність характеризується визнанням того, що комерційно орієнтовані платні ізменти не доцільно обмежувати в переході прав.

Якщо ізмент закріплюється за земельною власністю це є „easement appurtenant” (наприклад право проїзду або прокладання дренажних систем крізь сусідню ділянку). Земельна ділянка на якій зазначений ізмент є обтяженою нерухомістю, земельна ділянка на користь якої він сформований є домінуючою. Такий вид ізментів переходить від власника до власника при передачі прав на земельну ділянку.

Існує також поняття плаваючого „floating easement” або кочового ізмента „roving easement”. Такі ізменти виникають тоді коли не існує фіксованого місця розташування, маршруту або меж прав проходу. Наприклад право проходу по полю, без яких не буде визначених доріжок, або право виходу через будівлі в випадках пожежі. Плаваючий ізмент може бути публічним і приватним „appurtenant” або „in gross”.

Гарантії прав третіх осіб можуть бути забезпеченими завдяки заставі, арешту тощо. Ці правові інтереси виникають як необхідність забезпечення гарантій безпеки придбання прав. Існують повне заставне право „general lien” та часткове заставне право „specific lien” (або „particular lien”). При повному заставному праві, заставі підлягає все майно яке належить власнику, а не тільки майно обтяжене боргом, часткове — на відміну від повного, відноситься тільки до чітко визначеного майна або власності.

Порівнюючи світовий досвід регламентування прав власності та їх обмежень можна зробити певні висновки.

Визначенні в Україні права власності на нерухомість кореспондуються з найбільш розповсюдженими групами прав на нерухомість існуючими в світовій практиці: повне право власності, права користування (постійне користування, оренда, концесія) та правові інтереси, засновані на праві справедливості.

Права користування на відміну від практики мають певні особливості. Наприклад право постійного користування, яке використовується в Україні фактично не зрозуміло для закордонних інвесторів. В світовій практиці дуже розвинуте право оренди, яке має велику кількість різновидів і дуже широкий

діапазон використання, що не притаманно Україні. На сьогодні в нашій державі найбільш поширеним, якщо не єдиним, видом оренди є загальна оренда. Відсоткова та чиста оренда також застосовуються на практиці, але з деякими специфічними особливостями. Наприклад, відсоткова оренда може використовуватись як додаток до основного виду (загальної) оренди. Також можна зазначити що види оренди, які найбільш поширені в країнах з розвиненим та сталим ринком нерухомості не знаходять широкого використання в Україні, незважаючи на те що для певних комерційних цілей вони є ефективними і дають можливість управляти нерухомістю з урахуванням всіх складових управління нерухомістю: соціальної, економічної, екологічної тощо.

Цікавим на думку авторів представляється ущемлене право власності, яке було розповсюджено для збереження нерухомості за фамільними кланами. На наш погляд змістовність цього права може бути використана і в сьогоденні, особливо для країн які тільки набувають досвіду управління територіями за умов приватної власності, але не для збереження приватних земель, а для гарантованого права держави та територіальних громад на виконання своїх обов'язків щодо забезпечення оптимального життєвого середовища суспільства.

В даний час майново-земельні відносини формуються під впливом ринкових механізмів, тому для ефективного управління нерухомістю стає важливим знання зарубіжного досвіду і світової практики в цій галузі.

9.2. Світовий досвід захисту суспільних інтересів.

Вивчення зарубіжного досвіду прийняття рішення щодо розвитку нерухомості дозволяє виділити три основні типи редевелоперської політики, що базується на регулюванні права власності на земельні ділянки, що проводиться в великих містах різних країн світу.

Перший тип — це політика місцевої влади в умовах домінування муніципальної власності на землю, заснована на використанні переважно орендних методів регулювання. Таку політику проводять в Фінляндії, Швейцарії, Канаді, Індії та інших державах, де головними суб'єктами земельних відносин є міські муніципалітети, на яких як на найбільших власників та розпорядників землі лежить основна відповідальність за справедливий і ефективний відвід земель і регулювання правового становища нерухомості в міських межах.

Другий тип — це політика, що реалізується при наявності досить вільного ринку міських земель, пов'язана з використанням менш жорстких інструментів регулювання об'єктів нерухомості (ринкова вартість, податки). Тут мова може йти про міста Іспанії, Португалії, Греції, Кіпру, де регулювання майново-

земельних відносин ґрунтується на залученні інвестицій в нерухомість, в тому числі іноземних, що позитивним чином впливає на економіку міст.

Третій тип політики управління розвитку нерухомості можна назвати змішаним, тобто комбінує елементи перших двох типів. Таку політику проводять в США, ФРН, Великобританії, Італії.

Цікавий досвід Фінляндії, де вважається, що, з позицій раціонального ведення міського господарства, у власності муніципальних властей має бути якомога більше міської нерухомості і землі. У всіх містах країни, включаючи столицю Гельсінкі, у власності міста знаходяться вулиці, парки, зелені зони і ділянки, на яких розташовані об'єкти громадського призначення. У муніципальній власності міста знаходиться понад 60 % всієї міської території, і в разі великого дефіциту бюджету міська влада може виставляти ділянки землі на продаж.

У Гельсінкі і багатьох інших містах земельні ділянки передають у користування виключно шляхом їх здачі в оренду. Для міського бюджету це постійне і стабільне джерело доходу. Термін оренди встановлюється в залежності від цільового призначення землі: під житло — до 60 років, під промислове будівництво і склади — до 30, для комерційних цілей — від 30 до 60 років. Розмір орендної плати визначається в залежності від так званої капітальної, або оцінної, вартості ділянки. Для ділянок, які використовуються під житло, орендна плата становить 4 % вартості ділянки, тобто приблизно 50 дол. США за 1 м² в центрі міста (в передмісті ця сума наполовину менша), для ділянок виробничого і комерційного призначення — 5 % вартості ділянки.

Крім того, розмір орендної плати прив'язується до індексу вартості життя, чим забезпечується рентабельність в умовах інфляції. При цьому в перші п'ять років підвищення орендної плати здійснюється в 50 %-му розмірі. У договорі оренди муніципалітет точно обумовлює план забудови і терміни її здійснення (зазвичай 2–8 років).

Орендар може передати своє право на оренду третій особі без узгодження з міською владою. Після закінчення терміну оренди в орендаря є переважне право на продовження договору, якщо ж муніципалітет відмовляє в продовженні договору, то зобов'язується компенсувати орендарю 60 % оціночної вартості зведених на ділянці будівель, після чого вони переходять в муніципальну власність.

У Канаді відповідно до Конституції власниками земель є федеральний уряд, провінції і муніципалітети, які розпоряджаються близько 90 % земельного фонду країни. Міські землі є в основному власністю муніципалітетів, які витягують дохід від здачі в оренду і продажу земельних ділянок.

9.3. Світовий досвід різних прав власності на нерухомість.

Цивільне законодавство за кордоном.

Тенденції розвитку реконструктивних робіт в міському будівництві, особливо в останні десятиліття, властиві не тільки нашій країні. Опису проблем реконструкції і перебудови в великих містах найбільш розвинених країн зарубіжні фахівці присвятили досить багато робіт, що носять оглядово-аналітичний характер [15].

За даними статистики, в 2000 р. частка міських жителів у загальному населенні найбільш розвинених країн становила 71 %, а у 2009 році вона досягла 74 %. У Великобританії ця частка підвищилася з 91,5 до 93 %, в Німеччині — з 85,5 до 87,8, в Японії — з 76,5 до 77, в США — з 73,9 до 74,6, у Франції — з 73,4 до 74,5, в Італії — з 67 до 70,3 %. Цей перелік можна продовжити, але і наведений набір даних свідчить про світову тенденцію до зростання частки міського населення.

У великих містах (як правило, в центральній їх частині) споруджують значні по території і обсягами торготорозважальні центри багатофункціонального призначення, розміщуючи на їх території не тільки громадські будівлі, а й житлові будинки. Прискореними темпами розсуваються кордони великих міст, забудовуються колишні передмістя. Щільно забудовані передмістя оперізують кільцями шириною до 100 км багато міст Північної і Південної Америки, Австралії та інших країн. Результат такого розширення територій аналогічний ситуації російських великих міст, де спостерігається різка нестача вільних міських земель для нового будівництва.

Наслідком постійного зростання дефіциту площ для забудови в усіх розвинених країнах стало значна зміна структури міського будівництва, що характеризується зниженням частки нового будівництва і збільшенням частки реконструкції окремих будівель, кварталів та районів міст.

У США і Японії зростання інвестицій в нове будівництво нежитлових міських об'єктів збільшується щорічно на 0,9 %, а в реконструкцію – на 5–10 %. Витрати на ремонт і перебудову житлових будинків в середньому по кожній з названих країн за п'ять років зросли з 100 до 125 млрд дол. США.

Реконструкція все частіше йде на території історичних центрів міст. Перебудова в районах існуючої забудови за кордоном, як і в Росії, пов'язана з багатьма організаційно-технологічними труднощами, зі знесенням існуючих будівель. На відміну від Росії, за кордоном знесенню часто підлягають досить великі будівлі: у Лондоні — заввишки більше 20 поверхів, в Нью-Йорку — понад 30, в Токіо – ще більш високі будівлі, що пояснюється високою ціною землі.

Таким чином, порівняння вітчизняних і зарубіжних проблем реконструкції об'єктів переконливо говорить про те, що загальною є проблема розробки методів-технологічних рішень реконструкції будівель, яка може бути організована у формі великого інвестиційного проекту або групи дрібних інвестиційних проектів.

Будівництво і реконструкція є ключовими елементами інвестиційного процесу, будучи його важливими складовими частинами. Відтворювальна і технологічна структури інвестицій, тривалість інвестиційного процесу, рівень питомих капітальних вкладень на одиницю продукції в галузях економіки є факторами, що зумовлюють ефективність діяльності організації будівельного комплексу. У той же час методи будівництва, масштаби і темпи його розвитку, багато в чому визначають ефективність інвестицій в будівельний сектор економіки.

Інвестиційний процес створення об'єкта, як правило, складається з чотирьох основних стадій — концептуальної, проектної, підготовки контрактної документації, здійснення будівництва або реконструкції.

Практично у всіх розвинених країнах, таких як Великобританія, США, Франція, Японія та ін. Управління процесом з розвитку нерухомості являє собою систему цільового управління, тобто управління по кінцевому продукту.

При реалізації дуже великих проектів, наприклад будівництво метрополітену, кількість стадій інвестиційного процесу може бути збільшено. Таке умовне виділення додаткових стадій пов'язано не тільки з тривалістю будівництва цих об'єктів (15–20 років), великий їх протяжністю, масштабами виробництва будівельних і монтажних робіт, а й з необхідністю більш ретельно узгоджувати дії архітекторів та інженерів, кошторисників і фінансових органів, генпідрядників і субпідрядників. Так, у Великобританії при реалізації проектів будівництва та реконструкції з цією метою виділяється шість стадій, кожна з яких має чітко виражені вимоги до фахівців, учасникам інвестиційного процесу.

Перша стадія — концептуальне проектування. На цій стадії набувають чітке значення визначення кінцевих цілей проекту і виявлення шляхів їх досягнення. При цьому формулюванні яких повинні враховуватися соціальні, політичні та технічні чинники, а також обмеження на технологічні і фінансові параметри і ресурси. Важливою вимогою при формуванні цілей проекту є можливість їх кількісної оцінки за обсягами, термінами, розмірами прибутку.

Друга стадія — техніко-економічне обґрунтування проекту, в результаті реалізації якого зазвичай розглядаються одна-дві альтернативи, розроблені на попередній стадії або в результаті попереднього дослідження, із загальною оцінкою цих альтернатив за критеріями „вартість” і „прибуток”. На цій стадії

ставляться граничні умови для розглянутих варіантів рішень, формулюються конкретні цілі і обмеження. Кожен з варіантів оцінюється не більше п'яти-шести ключових параметрів. Результатом цієї стадії стає звіт з техніко-економічними розрахунками, в якому дається обґрунтування переваг однієї альтернативи перед іншою.

На третій стадії (стадія специфікації) здійснюється вибір експлуатаційних характеристик майбутнього об'єкта. Тут потрібна гарна узгодженість і взаємодія будівельників з проектувальниками з метою максимально можливого скорочення термінів реконструкції і зниження вартості. Можливості активної участі будівельних компаній в проектуванні багато в чому вирішуються особливостями будівельного контракту. Традиційні контракти, засновані на використанні детальних специфікацій і інформації про проектні рішення, в меншій мірі сприяють такій участі. Сучасні контракти, в тому числі типу „проектування — реконструкція” або „управління реконструкцією”, базуються на проектах з меншим ступенем деталізації, що збільшує ризик підрядника, зате забезпечує вигравш у часі.

На четвертій стадії розробляються технічні умови майбутнього об'єкта. При стратегії організації робіт на об'єкті за принципом „йод ключ” ця стадія є складовою частиною контракту, яка знаходить відображення у відповідній контрактній документації. У загальному випадку ця стадія є частиною функції, виконуваної генпідрядником, а в окремих випадках вона може стати предметом самостійного субконтракту з проектно-будівельною фірмою. Завдання цієї стадії полягає у формулюванні вимог до технічних умов будівництва або реконструкції, які забезпечують спорудження об'єкта при відносно низькій вартості. Зазвичай технічні умови формулюються з використанням інформаційної бази, що має елементну структуру, що включає від 100 до 300 елементів з урахуванням їх взаємозв'язку і функціональної залежності. Технічні умови розробляються до виконання основних будівельно-монтажних робіт, коли ще можливі зміни в проекті і немає небезпеки, що ці зміни призведуть до різкого подорожчання будівництва. Умови зазвичай формулюються в результаті процедури, що оптимізує критерії вартості будівництва або реконструкції.

П'ята стадія — робоче (детальне) проектування, яке виконується інженерно-консультаційною фірмою. В даний час спостерігається тенденція значну частину детального проектування передавати підприємствам-постачальникам, що економить не тільки час, а й гроші. При цьому постачальник набуває важливого досвіду роботи з детальними кресленнями.

Шоста стадія — управління ходом виконання проекту. При наявності детальних креслень це завдання формально досить просте, але вимагає високої кваліфікації і досвіду від керуючих проектом.

Поділ інвестиційного процесу на окремі стадії дозволяє сформулювати потребу в працівниках різної спеціальності і кваліфікації (плановиках, інженерах, економістах, аналітиках у сфері капіталовкладень, архітекторах, фахівцях в області маркетингу, технології будівельного виробництва і ін.

Особливості управління процесом з розвитку нерухомості, його складність і відміну від управління в промисловому виробництві впливають з тривалості цього процесу, більшою мірою невизначеності в досягненні результатів.

Специфіка управління цим процесом обумовлена також міжгалузевим (міжфірмовим) характером цього управління навіть в тих випадках, коли замовники самі здійснюють функції підрядника. Наприклад, великі промислові фірми і корпорації, які мають будівельні відділення (в США вони реалізують в середньому до 40 % загального обсягу будівельних інвестицій), залучають до реалізації інвестиційних проектів вишукувальні, консультаційні фірми, компанії за будівельним і архітектурного проектування.

Тривалість процесу з розвитку нерухомості та роз'єднаність окремих його етапів вимагають координованої і чіткої взаємодії всіх його учасників, використання механізмів, що дозволяють максимально скоротити терміни реалізації такого роду проектів.

Скорочення тривалості інвестиційного процесу — найважливіший момент в системі управління. Як правило, розтягування тимчасового інтервалу не тільки відсуває компенсацію капіталовкладень і отримання прибутку, а й підвищує ризик її зниження. Природно, замовник зацікавлений в якнайшвидшому введенні об'єктів в експлуатацію, освоєнні потужностей, випуску продукції і отримання прибутку. Тому використовувані в зарубіжній практиці системи управління підпорядковані ідеї прискорення обороту капіталу та інтенсифікації інвестиційного процесу.

Ці ідеї реалізуються шляхом скорочення періоду проектування (включаючи і період передпроектної підготовки), поєднання в часі проектування і будівництва, організації безперебійного забезпечення об'єктів будівництва всіма необхідними ресурсами і устаткуванням, а також шляхом раціональної організації будівельного виробництва і забезпечення оперативного контролю за дотриманням його термінів.

В економічно розвинених країнах за певних особливостях, характерних для тієї чи іншої країни, існують три основні організаційні системи управління проектно-будівельними роботами — традиційна, або генпідрядна, „проектування — будівництво” і управління будівництвом.

Контрольні запитання та завдання.

1. Які характеристики права власності на нерухомість?
2. Види права власності на нерухомість за кордоном?
3. Які види речових прав орендатора?
4. Які існують види оренди у світі?
5. Дайте характеристику потрібної чистої оренди нерухомості.

ТЕМА 10

МЕТОДИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

10.1. Сутність нормативної грошової оцінки земель

Приватна власність на землю є фундаментом, на якому формується ринок землі і розвиваються земельні відносини. Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі.

Згідно ст.13 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка різних категорій земель проводиться у разі:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд.
- проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення (у разі якщо попередня нормативна грошова оцінка земельних ділянок у цьому масиві не проводилася протягом 5 років до дня прийняття уповноваженим органом рішення про проведення такої інвентаризації).

Нормативна грошова оцінка класифікується за категоріями оцінки на:

- оцінку земель сільськогосподарського призначення;
- оцінку земель населених пунктів;
- оцінку земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).

Як регламентує ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на землях усіх категорій та форм власності. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться:

розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення — не рідше ніж один раз на 5-7 років; розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення — не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення — не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України "Про землеустрій".

10.2. Загальна характеристика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

Згідно з земельним законодавством **землями сільськогосподарського призначення** визнаються землі, надані для потреб сільського господарства або призначені для цих цілей і які в основному включають значний, високоякісний фонд сільськогосподарських угідь.

Земельний кодекс України **землями сільськогосподарського призначення** визначає землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для інших цілей.

До земель сільськогосподарського призначення належать:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, ползахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель інших категорій, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування:

а) громадянам — для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокошіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства;

б) сільськогосподарським підприємствам - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

в) сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам — для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;

г) несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян - для ведення підсобного сільського господарства;

г) оптовим ринкам сільськогосподарської продукції - для розміщення власної інфраструктури.

Землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, у тому числі земель під господарськими будівлями і дворами, є відомості Державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), документація із землеустрою.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя згідно з додатком та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь).

За результатами проведення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення територіальний орган Держгеокадастру через центр надання адміністративних послуг за місцезнаходженням земельної ділянки видає витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель у строк, що не перевищує трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

У разі подання заяви в електронній формі витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки або мотивована відмова у наданні такого витягу видаються Держгеокадастром в електронній формі технічними засобами телекомунікацій з накладенням кваліфікованого електронного підпису, а за бажанням заявника можуть також надаватися у паперовому вигляді.

Складення шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, перелогів) здійснюється за формулою:

$$\Gamma_{\text{агр}} = \frac{\Gamma_{\text{у}} \times \text{Б}_{\text{агр}}}{\text{Б}},$$

де G_{agr} — нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

G_y — норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя, гривень за гектар;

B_{agr} — бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

B — середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою:

$$G_{зд} = \sum (P_{agr} \times G_{agr}) + P_{нес} \times G_{нес}$$

де $G_{зд}$ — нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, гривень;

P_{agr} — площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

$P_{нес}$ — площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), гектарів;

$G_{нес}$ — норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, гривень за гектар.

У разі коли агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, застосовується норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя згідно з додатком ???.

Якщо у природно-сільськогосподарському районі відсутні матеріали бонітування ґрунтів та/або норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя в такому природно-

сільськогосподарському районі застосовується норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя Автономної Республіки Крим, області.

З 2021 року планується ухвалення оновленої уніфікованої методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. В той же час, затверджена до набрання чинності новою методикою технічна документація з нормативної грошової оцінки земель або земельних ділянок зберігатиме чинність до початку застосування рішення відповідного органу місцевого самоврядування про затвердження нової технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки та землі усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини).

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Π_n) визначається за формулою:

$$\Pi_n = \Pi_d \times N_{рд} \times K_{м1} \times K_{м2} \times K_{м3} \times K_{м4} \times K_{цп} \times K_{мц} \times K_n$$

де Π_d — площа земельної ділянки, квадратних метрів;

$N_{рд}$ — норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно додатку 1 до цієї Методики;

$K_{м1}$ — коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст;

$K_{м2}$ — коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

$K_{м3}$ — коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення;

$K_{м4}$ — коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки;

$K_{цп}$ — коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

$K_{мц}$ — коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

K_n — добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

10.3. Населений пункт як об'єкт нормативної грошової оцінки

Населений пункт — це визначений суспільною необхідністю компактний ареал концентрації населення з усіма умовами для його існування – праці, побуту, відпочинку; елемент системи розселення.

Нормативна грошова оцінка території населених пунктів здійснюється в межах встановленої межі населеного пункту. Згідно із Земельним Кодексом України **межа села, селища, міста** — це умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію села, селища, міста від інших територій.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213 (із змінами).

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є затверджені генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій і детальні плани територій, відомості Державного земельного кадастру, дані інвентаризації земель та державної статистичної звітності.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій».

В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

2. Населені пункти включають землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в їх адміністративних межах.

3. Нормативна грошова оцінка всіх категорій земель та земельних ділянок населених пунктів (за винятком земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок водного фонду, що використовуються для риборозведення) визначається згідно з **формулою 1**.

Визначення нормативної грошової оцінки одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів:

$$Ц_{\text{н}} = \frac{В \times \text{Н}_{\text{п}}}{\text{Н}_{\text{к}}} \times K_{\text{ф}} \times K_{\text{м}},$$

де $Ц_{\text{н}}$ — нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

B — витрати на освоєння та облаштування території з розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

$H_{п}$ — норма прибутку (6%);

$H_{к}$ — норма капіталізації (3%);

$K_{ф}$ — коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;

$K_{м}$ — коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Індексація нормативної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється відповідно до статті 289 Податкового кодексу України.

Витрати на освоєння та облаштування території (B) включають відновну вартість як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнє освітлення), слабкострумівих пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом на початок року проведення оцінки.

Індексація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів відповідно до законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначаються за кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики та органів місцевого самоврядування.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки ($K_{ф}$), встановлюється на підставі Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року № 548, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01 листопада 2010 року за № 1011/18306 (додаток 1).

Коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки ($K_{м}$), обумовлюється трьома групами рентоутворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою:

$$K_{м} = K_{м1} \times K_{м2} \times K_{м3} ,$$

де $K_{м1}$ — регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

K_{M2} — зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

K_{M3} — локальний коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Вихідними даними для обчислення коефіцієнта K_M є затверджені матеріали Генеральної схеми планування території України, схем планування території Автономної Республіки Крим та областей, генеральні плани населених пунктів у частині, яка характеризує існуючий стан населеного пункту.

Значення коефіцієнтів встановлюються за результатами пофакторних оцінок кожної групи з урахуванням питомої ваги рентоутворювальних факторів у формуванні загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон.

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування (C_{NM}) визначається за формулою:

$$C_{NM} = \frac{B \times H_{II}}{H_K} \times K_{M1} .$$

Значення коефіцієнта K_{M1} є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів, їх господарські функції;
- місця розташування населених пунктів у приміській зоні великих міст;
- віднесення населених пунктів до курортних;
- місця розташування населених пунктів на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

У межах населеного пункту середня (базова) вартість одного квадратного метра земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту, з урахуванням таких факторів:

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
- доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівень розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічна якість території;
- привабливість середовища: різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо.

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель не диференціюється для:

- смуги відводу магістральної залізниці, за винятком економіко-планувальних зон, які включають вокзали та привокзальні площі;
- смуги відводу магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, які проходять через територію населеного пункту і виходять за його межі;
- смуги відводу ліній електропостачання високої напруги і виходять за його межі.

Вартість одного квадратного метра земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами розраховується за формулою:

$$Ц_{НЗ} = Ц_{НМ} \times K_{М2} ,$$

де $Ц_{НЗ}$ — середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель (у гривнях).

Значення коефіцієнта $K_{М2}$ визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів.

Числові значення пофакторних оцінок приймаються в межах граничних значень коефіцієнтів $K_{М2}$ для груп населених пунктів із різною чисельністю населення з урахуванням нормативно-технічної документації та експертної оцінки.

Питома вага зональних рентоутворювальних факторів визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей.

Сума вагових характеристик, встановлена для факторів, має дорівнювати 1,0.

Вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання ($Ц_{Н}$) визначається з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою:

$$Ц_{Н} = Ц_{НЗ} \times K_{Ф} \times K_{М3} .$$

Значення коефіцієнта $K_{М3}$ визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. Значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можливо встановлювати на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Встановлення частки площі здійснюється переважно шляхом використання ГІС-технологій та електронних цифрових карт масштабу не менше ніж 1:10000 — для міст з чисельністю населення понад 100 тис. осіб, та 1:5000 — для інших населених пунктів.

Для обчислення $K_{мз}$ враховуються локальні фактори, при цьому добуток пофакторних оцінок не має бути нижче 0,50 і вище 1,50.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, що розташовані в межах населених пунктів, здійснюється відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23 травня 2017 року № 262, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 31 травня 2017 року за № 679/30547.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь у межах земель населених пунктів, на які немає матеріалів ґрунтових обстежень, здійснюється за допомогою попереднього створення орієнтовних (схематичних) креслень ґрунтів цих ділянок шляхом використання ґрунтових карт прилеглих територій, топографічних карт та експертного маршрутного обстеження населених пунктів для зіставлення отриманих даних з натурою. На орієнтовні (схематичні) креслення ґрунтів екстраполюються ґрунтові контури з карт прилеглих територій з урахуванням рельєфу, визначаються площі агровиробничих груп ґрунтів.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок водного фонду, що розташовані в межах населених пунктів, які використовуються для риборозведення, здійснюється згідно з Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженим наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22 серпня 2013 року № 508, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 12 вересня 2013 року за № 1573/24105.

10.4. Основні положення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)

Оцінка земель несільськогосподарського призначення використовується в основному для здійснення майнових операцій стосовно земельних ділянок для визначення стартової ціни даних земельних ділянок за межами населених пунктів (яка встановлюється з урахуванням експертної оцінки при їх продажу на конкурентних засадах).

Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 року № 1278.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (C_n) визначається за формулою:

$$Ц_H = П_d \times P_d \times C_k \times K_M \times K_B \times K_{мц} \times K_i,$$

де P_d — площа земельної ділянки, що приймається за даними Державного земельного кадастру або документації із землеустрою, м²;

P_d — рентний дохід на один кв. м площі для відповідної категорії земель;

C_k — строк капіталізації, років;

K_M — коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

K_B — коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки;

$K_{мц}$ — коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;

K_i — коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, що визначається згідно із статтею 289 розділу XIII Податкового кодексу України.

Строк капіталізації рентного доходу визначається для всіх категорій земель (крім земель лісгосподарського призначення) і становить 33 роки, для земель лісгосподарського призначення — 50 років.

Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (K_M) (крім земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду), визначається для кадастрового кварталу, межі якого відображаються на індексних кадастрових картах (планах), за формулою:

$$K_M = K_P \times K_L,$$

де K_P — коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу;

K_L — коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.

Для земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (K_M), приймається рівним одиниці.

Коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу (K_P), визначається за формулою:

$$K_P = K_{P1} \times K_{P2} \times K_{P3},$$

де K_{P1} — коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів;

K_{P2} — коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення;

K_{p3} — коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів (K_{p1}), нормативна грошова оцінка земель яких визначена, якщо найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту не перевищує зони впливу населеного пункту (D), для відповідної категорії земель визначається за формулою (крім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення, водного фонду)

$$K_{p1} = \frac{\left(\frac{C_{\text{нм}} \times K_{\text{пт}}}{C_{\text{к}} \times R_{\text{д}} \times K_{\text{р2}} \times K_{\text{р3}}} - 1 \right) \times (D - L)}{D} + 1$$

де $C_{\text{нм}}$ — середня вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування, що визначена відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 року № 18/15/21/11, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05 квітня 2006 року за № 388/12262, з урахуванням коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, гривень;

$K_{\text{пт}}$ — коефіцієнт, який враховує ступінь містобудівної цінності територій у зоні впливу населених пунктів;

$C_{\text{к}}$ — строк капіталізації (33 роки);

$R_{\text{д}}$ — рентний дохід на один кв. м площі для відповідної категорії земель (крім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення, водного фонду), що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель;

K_{p2} — коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення;

K_{p3} — коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

D — ширина зони впливу населеного пункту;

L — геометрично найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту відповідно до даних індексних кадастрових карт (планів), км. Якщо населені пункти, нормативна грошова оцінка земель яких

визначена, відсутні на відстані від межі кадастрового кварталу меншій, ніж ширина зони впливу населених пунктів (Д), коефіцієнт K_{p1} приймається рівним одиниці.

Для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення, водного фонду коефіцієнт K_{p1} приймається рівним одиниці.

Якщо кадастровий квартал розташований у межах ширини зони впливу декількох населених пунктів, приймається найбільше з можливих значень коефіцієнта K_{p1} .

Якщо розрахункове значення коефіцієнта K^+ менше одиниці, він приймається рівним одиниці.

Коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами (K_L), визначається згідно з додатком 6 до цього Порядку як добуток значень коефіцієнтів, які відповідають локальним факторам, що мають прояв у межах цього кадастрового кварталу.

Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки (K_B), визначається за формулою:

$$K_B = K_{B1} \times K_{B2} \times K_{B3} \times K_{B4},$$

де K_{B1} — коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки;

K_{B2} — коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу та визначається для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення ;

K_{B3} — коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень та визначається для земель, вкритих лісовою (деревною та чагарниковою) рослинністю;

K_{B4} — коефіцієнт, що враховує продуктивність водних об'єктів та визначається для земель із цими об'єктами: природні водотоки (річки та струмки), штучні водотоки (канали), озера, ставки, водосховища та інші водні об'єкти.

Коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень (K_{B3}), визначається за формулою:

$$K_{B3} = K_{L1} \times K_{L2} \times K_{L3},$$

де K_{L1} — коефіцієнт, який враховує тип лісорослинних умов та визначається залежно від місця розташування земельної ділянки;

$K_{л2}$ — коефіцієнт, який враховує ефект від використання технічних, лікарських, інших продуктів лісу та корисних властивостей лісів та приймається: для експлуатаційних лісів — 1,5; для лісів інших категорій, в яких рубки головного користування дозволені, — 2,0; для лісів, у яких рубки головного користування заборонені, — 4,0;

$K_{л3}$ — коефіцієнт, який враховує відповідність фактичної лісистості території.

Площі і типи лісорослинних умов або типи лісу в таксаційних виділах лісових земель, їхня належність до адміністративно-територіальних одиниць, природно-кліматичних зон, категорій лісів, лісотаксових поясів та розрядів лісових такс приймаються за даними Республіканського комітету Автономної Республіки Крим з лісового та мисливського господарства, територіальних органів Державного агентства лісових ресурсів України, які подаються фізичною або юридичною особою, яка звертається за отриманням адміністративної послуги з видачі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель.

Нормативна грошова оцінка лісових земель, у лісах яких рубки головного користування заборонені, за розрядами лісових такс не диференціюється і приймається на рівні оцінок за першим розрядом.

Коефіцієнт, який враховує продуктивність водних об'єктів ($K_{в4}$), визначається за формулою:

$$K_{в4} = K_{вд1} \times K_{вд2} \times K_{вд3} ,$$

де $K_{вд1}$ — коефіцієнт, який враховує значення водного об'єкта;

$K_{вд2}$ — коефіцієнт, який враховує якісний стан водного об'єкта;

$K_{вд3}$ — коефіцієнт, який враховує екологічне значення водного об'єкта.

Якісний стан водних об'єктів приймається за інформацією Державного агентства водних ресурсів України або інших суб'єктів державного моніторингу вод.

Коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення ($K_{мц}$), визначається для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення та історико-культурного призначення за формулою:

$$K_{мц} = K_{мц1} \times K_{мц2} ,$$

де $K_{мц1}$ — коефіцієнт, який враховує цінність земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;

$K_{\text{мц2}}$ — коефіцієнт, що враховує статус земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та приймається: для об'єктів місцевого значення — 1,1; для об'єктів загальнодержавного значення — 1,3.

Для земель лісогосподарського призначення, водного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення коефіцієнт ($K_{\text{мц}}$) порівнюється до одиниці, а для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення: для об'єктів місцевого значення - 3,3; для об'єктів загальнодержавного значення — 3,9.

Значення коефіцієнтів $K_{\text{р1}}$, $K_{\text{пт}}$, $K_{\text{р2}}$, $K_{\text{р3}}$, $K_{\text{р}}$, $K_{\text{л}}$, $K_{\text{м}}$, $K_{\text{в1}}$, $K_{\text{в2}}$, $K_{\text{л1}}$, $K_{\text{л2}}$, $K_{\text{л3}}$, $K_{\text{в3}}$, $K_{\text{вд1}}$, $K_{\text{вд2}}$, $K_{\text{вд3}}$, $K_{\text{в4}}$, $K_{\text{в}}$, $K_{\text{мц1}}$, $K_{\text{мц2}}$, $K_{\text{мц}}$ визначаються із точністю до 0,0001.

Контрольні запитання та завдання {10-12 ум}.

1.

Література:

1. ЗАКОН УКРАЇНИ «Про оцінку земель» [№ 1808-IV від 17.06.2004](#) із зміна та доповненнями [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>

2. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення від 16 листопада 2016 р. № 831 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text>.

3. Повідомлення про оприлюднення проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3168959-novij-poradok-ocinki-silgospzemel-dopomoze-zabezpeciti-spravedlivu-cinu-petrasko.html>

4. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів № 489 від 25.11.2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16#Text>.

5. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) 22.08.2013 № 508 із зміна та доповненнями [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13#Text>.