

УДК 35:728

DOI <https://doi.org/10.32782/tnv-pub.2024.3.9>

СУЧАСНЕ ІНВЕСТУВАННЯ У БУДІВНИЦТВО ЖИТЛА В УКРАЇНІ: ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ФОРМИ ТА ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВНОГО ЗАХИСТУ

Серебрій А. Ю. – аспірант кафедри державознавства,
права та європейської інтеграції
Інституту публічної служби та управління
Національного університету «Одеська політехніка»
ORCID: 0009-0000-7497-8149

У статті розглядаються організаційно-правові форми інвестування у будівництво житла в Україні, висвітлюється шлях трансформації таких форм та їх розповсюдженість, яка притаманна саме ринку нерухомості.

У статті наголошується на важливості створення достатніх інвестиційних умов для залучення іноземних та національних інвестицій, створення достатніх гарантій для покриття ризиків інвесторів.

Будівельна галузь є стратегічною галуззю економіки будь-якої країни. Вона в собі поєднує всі галузі економіки, так як всім галузям потрібні об'єкти нерухомості для ведення своєю комерційної та некомерційної діяльності. Будівництво житлової та комерційної нерухомості напряму впливає на економічний та соціальний розвиток всієї країни. Дана сфера тісно пов'язана із іншими видами підприємницької діяльності, такими як: імпортування, виробництво, продаж будівельних матеріалів, оздоблювальних матеріалів, побутової техніки, іпотечного кредитування, сектору інвестування тощо. Показники ефективності котрих безпосередньо впливають на кількість та якість робочих місць, податків до бюджету, розвитку інфраструктури, транспортного сполучення, інженерних мереж, інфляцію, фінансовий сектор економіки, тощо.

Висновки та пропозиції автора спрямовані на удосконалення нормативно-правового регулювання у сфері будівництва, що має сприяти розвитку галузі, підвищенню якості будівельних робіт та створенню сприятливих умов для інвестування. Реалізація запропонованих заходів може значно покращити стан будівельної галузі в Україні та забезпечити її стійкий розвиток у довгостроковій перспективі.

Ключові слова: нормативно-правове регулювання, будівельна галузь, будівництво житла, інвестиції, державний контроль, адміністративне право, міжнародне право, технічні регламенти, інфраструктура, відповідальність, публічне управління, міжнародний досвід.

Serebrii A. Yu. Modern investment in housing construction in Ukraine: organizational and legal forms and problems of state protection

The article examines the organizational and legal forms of investment in housing construction in Ukraine, highlights the way of transformation of such forms and their prevalence, which is specific to the real estate market.

The article emphasizes the importance of creating sufficient investment conditions for attracting foreign and national investments, creating sufficient guarantees to cover the risks of investors.

The construction industry is a strategic branch of the economy of any country. It combines all branches of the economy, as all branches need real estate to conduct their commercial and non-commercial activities. Construction of residential and commercial real estate directly affects the economic and social development of the entire country. This area is closely related to other types of business activities, such as: import, production, sale, construction materials, finishing materials, household appliances, mortgage lending, investment sector, etc. Performance indicators that directly affect the number and quality of jobs, taxes to the budget, infrastructure development, transport connections, engineering networks, inflation, the financial sector of the economy, etc.

The author's conclusions and proposals are aimed at improving regulatory and legal regulation in the field of construction, which should contribute to the development of the industry, increase the quality of construction works, and create favorable conditions for investment.

The implementation of the proposed measures can significantly improve the state of the construction industry in Ukraine and ensure its sustainable development in the long term.

Key words: legal regulation, construction industry, housing construction, investment, state control, administrative law, international law, technical regulations, infrastructure, responsibility, public administration, international experience.

Постановка проблеми. Розпочинаючи тему сучасного інвестування у будівництво житла в Україні треба звернути увагу перш за все, що в країні на сьогодні склалося ситуація, при якій основним джерелом фінансування у будівництві житла є грошові кошти фізичних осіб. Попри те, що міжнародний досвід провідних країн Європейського союзу показує нам, що основним джерелом фінансування у будівництві житла є грошові кошти юридичних осіб та фінансових установ. Це є центральною відмінністю та особливістю в Україні станом на сьогодні.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Аналіз останніх досліджень і публікацій у сфері інвестування будівництва житла в Україні свідчить про наявність низки проблем та недоліків, що потребують вирішення. У своїх працях Іван Топор та інші автори наголошують на важливості удосконалення законодавства у сфері інвестування будівництва житла.

Метою статті є визначення організаційно-правових форм інвестування у будівництво житла в Україні, окреслення шляху трансформації таких форм та їх розповсюдженість на ринку нерухомості.

Виклад основного матеріалу. Причиною відмінності національного та міжнародного досвіду у сфері інвестування у будівництво житла є низка вихідних умов (факторів) для замовника будівництва житла, розглянемо у порівнянні:

Таблиця 1

Національний і міжнародний досвід у сфері інвестування у будівництво житла

№	Фактор (умова)	Україна	ЄС	Коментар
1	Іпотечна кредитна ставка, середня, 2024 рік	від 15 до 30 %	від 2 до 6 %	https://finance.ua/ua/mortgage?type=primary [1]
2	Депозитна кредитна ставка, середня, річна, \$, 2024 рік	1,23 %	4 %	https://minfin.com.ua/deposits/stats/?currency=usd&investors-group=fiz&rates-type=avg [2] https://minfin.com.ua/2024/04/11/124867270/ [3]
3	Позикова кредитна ставка, середня, \$, 2024 рік	від 7 до 12 %	4,5 %	https://minfin.com.ua/deposits/stats/?currency=usd&investors-group=fiz&rates-type=avg [2]
4	Індекс інфляції за 2023 рік, середній	Від 5 до 12,9 %	2,6 %	https://minfin.com.ua/2024/04/11/124867270/ [3] Державна служба статистики України, експрес-випуск від 10.01.2024 р. [4]

Наведені фактори (умови) є основними, але є й додаткові, такі як: стан ринку оренди житла (розвинений для країн Європейського союзу, на стадії формування

в Україні, та здебільшого у стагнації через військовий стан), податкове навантаження (18 % податок на прибуток в Україні, у Болгарії, Боснії та Герцеговині, Косово, Північній Македонії та Румунії вони становлять 10 % [5], тощо), гарантії безпеки вкладень з боку держави (через такі інструменти, як порядку розрахунків за договором за допомогою третіх осіб, таких як: адвокат, нотаріус, за допомогою депозиту, або через Банківську установу за допомогою депозитного рахунку, третя особа за договором є депозитарієм), перевірка готовності об'єкту будівництва (за допомогою всесвітньої асоціації інженерів FIDIC), та багато іншого.

Всі дані вихідні фактори (умови) напряму впливають на джерело фінансування об'єкту будівництва, в Україні на сьогоднішній день центральне місце посідають грошові кошти фізичних осіб, в країнах Європейського союзу грошові кошти юридичних осіб та фінансових установ.

Особа, яка планує побудувати об'єкт нерухомості, наприклад багатоквартирний будинок, та продати розташовану в ньому нерухомість (квартири, офіси, машиномісця тощо), зазвичай має намір отримувати фінансування будівництва за рахунок майбутніх власників об'єктів нерухомості. Це пов'язано з тим, що в замовника будівництва не завжди є достатньо коштів для самостійного фінансування будівництва, а якщо такі є, то залучення інвесторів на ранніх стадіях будівництва знижує потенційні ризики та звільняє суттєві суми грошових коштів для інвестування в інші проекти. Водночас під час отримання фінансування від інвесторів виникає питання зменшення (оптимізації) податкового навантаження. Таким чином, необхідність фінансування будівництва на його ранніх стадіях, а також мінімізація оподаткування є основними критеріями для визначення схеми фінансування будівництва [6].

Фінансування будівництва забудовник здійснює за допомогою як власних, так і залучених коштів. Водночас будівництво багатоквартирних будинків здійснюють майже завжди з метою подальшого продажу квартир і нежитлових приміщень, та майже завжди покупцями вказаних об'єктів є фізичні особи. Отже, якщо не враховувати можливості забудовника здійснювати будівництво за власні кошти, а також з урахуванням того, що кредитування в Україні – дуже непопулярний механізм забезпечення фінансування будівництва, то основним джерелом фінансування будівництва багатоквартирних будинків є кошти фізичних осіб. [7].

Станом на 2024 рік, основним законом України, що регулює господарські-правові механізми інвестування у будівництво житла є Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» № 2518-IX, надалі за текстом іменується – «Закон № 2518», але він не є вичерпним.

Відповідно до статті 6 Закону № 2518:

«Стаття 6. Особливості залучення коштів для будівництва об'єкта нерухомого майна

1. Пряме чи опосередковане залучення (інвестування, фінансування) замовником будівництва, девелопером будівництва, управителем фонду фінансування будівництва коштів від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для спорудження об'єкта нерухомого майна з подальшим набуттям такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна може здійснюватися виключно в такий спосіб:

1) шляхом укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва / майбутніх об'єктів нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного будівництва):

замовником будівництва, який є юридичною особою або фізичною особою – підприємцем;

девелопером будівництва, який є юридичною особою;

2) шляхом укладення договорів про участь в фонді фінансування будівництва управителем фонду фінансування будівництва через фонди фінансування будівництва відповідно до цього Закону з урахуванням особливостей, визначених Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»;

3) шляхом емісії цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва відповідно до Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» з умовою передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва відповідно до укладеного нотаріального договору між замовником будівництва та власником таких облігацій про резервування (бронювання) об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. До такого договору застосовуються вимоги щодо договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), крім пункту 19 частини другої статті 13 цього Закону.

2. Вимоги частини першої цієї статті не поширюються на випадки фінансування об'єктів, що споруджуються виключно за рахунок власних, кредитних або позикових коштів замовника будівництва та/або девелопера будівництва.

3. Управителі фондів операцій з нерухомістю можуть залучати кошти від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для спорудження об'єктів нерухомого майна відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [8].

Наведений у статті 6 Закону № 2518 не є вичерпним, здебільшого пункти 2–3 частини 1 статті, існували раніше, до прийняття закону.

Виходячи зі змісту даної статті та з практики минулих років, можемо дійти висновку, що є такі види залучення грошових коштів у будівництво: шляхом укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва / майбутніх об'єктів нерухомості; шляхом укладення договорів про участь у фонді фінансування будівництва управителем фонду фінансування будівництва через фонди фінансування будівництва; шляхом емісії цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва; шляхом створення кооперативів; акція корпоративного інвестиційного фонду; інші.

Розглянемо кожний з цих видів окремо:

1. Договір купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва / майбутніх об'єктів нерухомості.

Даний вид прийшов на заміну звичайному договору купівлі-продажу майнових прав, що був центральним документом у сфері будівництва житла до прийняття Закону № 2518, на даний час ще використовуються забудовниками, але актуальний тільки для тих забудовників, які отримали дозвіл на будівництво до набрання чинності Законом № 2518 та яким не обов'язково здійснювати реєстрацію майбутніх об'єктів нерухомості. Нотаріально завірена форма. Урегульовано статус майбутній об'єкт нерухомості – передбачена проектною документацією на будівництво складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане

самостійним об'єктом нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо). Майбутні об'єкти нерухомості поділяються на майбутні об'єкти житлової нерухомості (квартира, інше житлове приміщення тощо) та майбутні об'єкти нежитлової нерухомості (гаражний бокс, інше нежитлове приміщення, машиномісце тощо) [8].

Урегульовано статус майбутнього об'єкту нерухомості, майбутній об'єкт нерухомості реєструється державою у відповідному єдиному реєстрі, договір купівлі-продажу реєструється у відповідному єдиному реєстрі, за умови повної оплати право на майбутній об'єкт нерухомості буде зареєстровано за покупцем у відповідному єдиному реєстрі, у разі часткової оплати існують варіанти забезпечення прав суб'єктів (забудовника, покупця), реальна гарантія покупцю від ймовірного подвійного продажу з боку забудовника, тощо.

Мінуси: здебільшого для забудовника, у разі такого договору забудовнику необхідно виконати низку умов для отримання дозволу для будівництва, необхідно зареєструвати всі права на майбутні об'єкти нерухомості, що тягне за собою неможливість збільшення площі майбутньої квартири та варіації майбутніх квартир до продажу, відсутність послуги у об'єднанні двох-трьох майбутніх квартир в одному великої площі на етапі будівництва, всі витрати до моменту отримання дозволу покладаються на забудовника без можливості будь-якого продажу, податкове навантаження, нотаріальні витрати, тощо.

Даний вид є прозорим інструментом для покупця, та витратним інструментом для забудовника. Можливо з часом з'явиться примірники таких договорів, котрі будуть складені забудовником та будуть оптимізувати деякі незручності для останнього, але такий спосіб є відразу обмеженим. Забудовник буде завжди шукати оптимальні способи перш за все для себе, потім для покупця.

2. Договір про участь у фонді фінансування будівництва.

Даний спосіб існував до прийняття Закону № 2518, та регулюється законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Участь у фонді здійснюється через управителя – фінансову установу, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, Правилами фонду та відповідає вимогам, встановленим цим Законом [9]. За кошти довірителів (тобто покупців за фактом).

Плюси: чіткий та прозорий механізм залучення коштів, продавцем є фінансова установа (управитель) з відповідної ліцензії, покупцем довірителі фонду, створення фонду для кожного окремого будівництва за для фінансування за кошти довірителів, управитель зобов'язаний контролювати використання коштів і стає уповноваженою особою у відносинах між довірителями (покупцями) і замовником будівництва, тощо.

Мінус: здебільшого для забудовника, складність у створенні таких фондів, відповідальність за ліцензійні умови, податкове навантаження, не профільна діяльність для забудовника, тобто фонд є окремим суб'єктом, забудовник (замовник) окремим, високі умови з боку фондів до забудовника, для покупця складність існування фонду, відсутність великих фондів на території України, які створюють довіру до даного інструменту, тощо.

Даний вид є прозорим для покупця, та складним для сприйняття останнім одночасно, відсутність суттєвих переваг для забудовника, якому простіше використовувати інші інструменти, через що даний вид не набув широкої популярності та розповсюдженості на території України.

3. Емісія цільових корпоративних облігацій.

Забудовник, який є емітентом, здійснює випуск (емісію) цільових облігацій, а виконання зобов'язання здійснюється шляхом передання об'єкта житлової нерухомості в обмін на облігації. Одна облігація дорівнює певній кількості квадратних метрів, здебільшого 1 квадратному метру, але можливо й менше, загальна кількість облігацій дорівнює загальній площі майбутньої квартири.

Плюси: ліцензований вид діяльності, що є точним плюсом для покупця, укладання договору купівлі-продажу облігацій з ліцензіатом та договору резервування квартири із забудовником, участь Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку в якості регулятора та функцією контролю, тощо

Мінуси: саме через ліцензування емітент доручає спеціалізованій фінансовій установі (ліцензіату), останній викупає всі облігації, потім продає покупцям, що буде вже дорожчим, погашення здійснюється після введення об'єкту будівництва до експлуатації, тобто є непокриті ризики для покупця у зв'язку із ймовірністю «недобудови», участь Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку в якості регулятора та функцією контролю, що є навантаженням на забудовника додатково, відсутність кодифікованої нормативної бази тощо.

Даний вид є прозорим для покупця, та великим навантаженням для забудовника, окрім того, такий вид значно збільшує витрати, що впливає на собівартість, у подальшому на ціну, через що даний вид не набув широкої популярності та розповсюдженості на території України.

4. Створення кооперативів.

Найпопулярніший вид на території України до прийняття Закону № 2518. Закон № 2518 не передбачає такого виду залучення коштів, але у частині 2 статті 6 визначено: «2. *Вимоги частини першої цієї статті не поширюються на випадки фінансування об'єктів, що споруджуються виключно за рахунок власних, кредитних або позикових коштів замовника будівництва та/або девелопера будівництва.*», чим підкреслив не вичерпність видів (способів) залучення коштів. Регулюється законом України «Про кооперацію», насамперед стаття 6 закону визначає:

«Стаття 6. Кооператив

Кооператив є первинною ланкою системи кооперації і створюється внаслідок об'єднання фізичних та/або юридичних осіб на основі членства для спільної господарської та іншої діяльності з метою поліпшення свого економічного стану.

Відповідно до завдань та характеру діяльності кооперативи поділяються на такі типи: виробничі, обслуговуючі та споживчі. За напрямками діяльності кооперативи можуть бути сільськогосподарськими, житлово-будівельними, садово-городніми, гаражними, торговельно-закупівельними, транспортними, освітніми, туристичними, медичними тощо.»

У даному виді використовуються саме житлово-будівельні кооперативи. Покупці вносять пайові внески, якими зафіксовано право в майбутньому обміняти внесений пай на об'єкт нерухомості (майнове право на нерухомість). Пайовий фонд є власністю кооперативу і використовується з метою будівництва. Тобто, фінансування будівництва здійснюють за рахунок власних коштів кооперативу, що й дає змогу даному виду існувати попри Закон № 2518. Після введення об'єкту будівництва до експлуатації є декілька варіантів дій зі сторони кооперативу, перший, кооператив реєструє право власності на всі об'єкти нерухомості за собою, а потім на підставі нотаріального договору міни здійснює обмін пайового внеску, попередньо внесеного до кооперативу покупцем, на визначений в пайовому договорі об'єкт нерухомості (квартиру), після чого реєстрація права власності здійснюється

у нотаріуса за покупцем, другий, кооператив не оформлює на себе взагалі нічого, надає перелік документів в оригіналах покупцю (договір, акт приймання-передачі майнового права, довідку про повну сплату паю, сертифікат на введення об'єкту до експлуатації, тощо), останній звертається до суб'єкта, що має право проводити реєстраційні дії (реєстратор, нотаріус) для оформлення права власності на об'єкт нерухомості (наприклад квартиру, чи нежитлове приміщення, паркінгу, тощо). В обидвох варіантах відсутність податку на додану вартість.

Плюси: для покупця, прозорість, чітке регулювання, окремий закон, стала форма на ринку, для забудовника, можливість (у минулому) отримання статусу неприбутковості (всі залучені кошти повинні бути витрачені кооперативом для будівництва), можливість залучення афілійованих компаній підрядників, оптимізоване податкове навантаження.

Мінуси: для забудовника, правова завантаженість такого виду, обмеження накладені Законом № 2518, що надає право голосу всім члена кооперативу без виключення, через що управління такою формою власності стає надскладним.

Треба зазначити, що забудовники станом на сьогодні змогли подолати накладені обмеження Законом № 2518, не уходячи у подробиці, коротко, при наявності житлово-будівельного кооперативу, останній більше не продає паї у вигляді майнових прав, а продає свої корпоративні права, після введення об'єкта до експлуатації, покупець виходить зі складу членів кооперативу, замість внесеного у грошовому вигляді паю отримує взамін об'єкт нерухомості, який дорівнює розміру паю. Незручності із правом голосу кожного члена кооперативу подолали шляхом нової редакції статуту, ускладнюючи порядок вступу осіб, які внесли пайовий внесок до складу членів кооперативу, передбачивши умову про 100 % виплату паю, а видача довідки відбувається тільки після введення об'єкту будівництва до експлуатації, що в фінальному етапі прийняття до складу членів і виключення здійснюється в один день.

Дани вид є розповсюдженим по всій території України, попри Закон № 2518, буде і далі існувати до моменту введення нових змін, через те, що він зручний для покупця і забудовника однаково.

5. Акція корпоративного інвестиційного фонду.

Даний вид діє сьогодні та діяв до прийняття Закону № 2518. Регулюється законом України «Про інститути спільного інвестування» з 2012 року. Акція корпоративного інвестиційного фонду – цінний папір, емітентом якого є корпоративний інвестиційний фонд (далі – корпоративний фонд) та який посвідчує майнові права його власника (учасника корпоративного фонду), включаючи право на отримання дивідендів (для закритого корпоративного фонду), частини майна корпоративного фонду у разі його ліквідації, право на управління корпоративним фондом, а також немайнові права, передбачені цим Законом [11].

Корпоративний інвестиційний фонд, надалі за текстом іменується – «КІФ», від імені якого діє компанія з управління активами є інвестором будівництва житлових будинків. Інвестування здійснюється на підставі інвестиційних договорів, укладених КІФом із забудовниками об'єктів будівництва. Внаслідок виконання інвестиційних договорів та передоплати вартості об'єктів інвестування (квартир, інших приміщень), КІФ набуває права вимоги до забудовнику про передачу таких об'єктів інвестування у власність після закінчення будівництва та введення об'єктів будівництва в експлуатацію. Протягом терміну будівництва КІФ здійснює продаж (відступлення) свого права вимоги до забудовника з інвестиційних договорів на користь інших осіб (фізичних та юридичних осіб) з оплатою такими особами

на користь КІФу вартості відступленого права вимоги грошима. Внаслідок відступлення права вимоги здійснюється заміна сторони – інвестора за інвестиційними договорами.

Операція зі відступлення права вимоги за кошти не є об'єктом оподаткування ПДВ (підпункт 196.1.5, стаття 196 Податкового кодексу України) [12].

Плюси: для забудовника, що використовує КІФ, не настає обов'язку з нарахування податкового зобов'язання у вигляді податку на додану вартість, КІФ не є платником податку на прибуток в частині операцій інститутів спільного інвестування до яких у тому числі включені права вимоги, акціонерами КІФу можуть бути, як юридичні особи (резиденти та нерезиденти), так і фізичні особи (резиденти та нерезиденти), ставка податку ПДФО при виплаті дивідендів фізичній особі (резиденту або нерезиденту) становить 9% (167.5.4. у половинному розмірі ставки, встановленої у пункті 167.1 цієї статті (18%) – для доходів у вигляді дивідендів з акцій та/або інвестиційних сертифікати, корпоративні права, нараховані нерезидентами, інститутами спільного інвестування та суб'єктами господарювання, які не є платниками податку на прибуток.) та військовий збір 1,5%, оплата проводиться в момент виплати дивідендів, тощо.

Мінуси: складність звітності КІФ, не розповсюдженість на ринку, складність для покупця (важко собі уявити корпоративний інвестиційний фонд, десь у маленькому місті при забудові малоквартирного будинку), тощо.

Проаналізувавши даний вид, можливо дійти висновку, що саме він у недалекому майбутньому вийде на перше місце серед форм інвестування в будівництво житла в Україні і ініціаторами такої популярності стануть самі забудовники, через оптимізації податкового навантаження. Більш того, даний вид є зрозумілим видом інвестування для іноземців, порівнюючи його з кооперацією, котра взагалі для розуміння іноземцю.

Висновки та пропозиції. Зазначені у викладенні основного матеріалу статті види залучення коштів для будівництва об'єктів нерухомого майна не є вичерпним, але є основними сьогодні на території України. Насамперед ключову роль в обранні виду залучення коштів відіграють забудовники, так як саме він на етапі формування свого продукту до продажу, відразу формує господарсько-правовий механізм із реалізації свого продукту. На думку автора статті, майбутнє перше місце будуть займати саме корпоративні інвестиційні фонди, на другому місці залишаться житлово-будівельні кооперативи, третє місце займе договір купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва / майбутніх об'єктів нерухомості, інші будуть непопулярними на території країни, але такими ж ефективними для інвестицій, як і раніше.

Серед проблем, котрі сьогодні постають перед галуззю, це те, що основним джерелом інвестицій в Україні у будівництво житла є інвестиції саме фізичних осіб, попри іншу ситуацію в країнах Європи, де основним джерелом інвестицій у будівництво житла є фінансові установи та юридичні особи. Проблема потребує паралельного вирішення на державному рівні для збільшення якісних показників банківського сектору, іпотечного кредитування, контрольованою емісією національної валюти, тощо.

Серед першочергових задач для нормативно-правового регулювання є відсутність достатніх гарантій з боку держави для покриття ризиків інвестування з боку інвестора (фізичних та юридичних осіб), ця тема потребує окремого вивчення та пропозицій.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Кредит на житло : Іпотека в Україні – Finance.ua. *Finance.ua* | *Фінанси в Україні*. Курси валют, кредити, депозити, новини України. URL: <https://finance.ua/ua/mortgage?type=primary> (дата звернення: 13.06.2024).
2. Середні ставки по депозитах в банках України на 13 червня 2024 : *Мінфін*. Мінфін – все про фінанси: новини, курси валют, банки. URL: <https://minfin.com.ua/ua/deposits/stats/?currency=usd&investors-group=fiz&rates-type=avg> (дата звернення: 13.06.2024).
3. ЄЦБ зберіг ключові процентні ставки на рекордно високому рівні. *Мінфін* – все про фінанси: новини, курси валют, банки. URL: <https://minfin.com.ua/ua/2024/04/11/124867270/> (дата звернення: 13.06.2024).
4. Індекси цін. Державна служба статистики України. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 13.06.2024).
5. Найвищі та найнижчі податки у країнах Європи. Профспілка металургів і гірників України. URL: <http://pmguinfo.dp.ua> (дата звернення: 13.06.2024).
6. Іван Топор, старший юрист, адвокат ЮКК «Де-Юре», «Схеми фінансування будівництва», стаття від 20.04.2023 № 16, © ТОВ ІАЦ «ЛІГА», ТОВ «ЛІГА ЗАКОН», 2023
7. Іван Топор, старший юрист, адвокат ЮКК «Де-Юре», «Способи фінансування будівництва за кошти фізичних осіб», стаття від 14.09.2023 №37, © ТОВ ІАЦ «ЛІГА», ТОВ «ЛІГА ЗАКОН», 2023.
8. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України від 15.08.2022 р. № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (дата звернення: 13.06.2024).
9. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19.06.2003 р. № 978-IV : станом на 1 січ. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (дата звернення: 13.06.2024).
10. Про кооперацію : Закон України від 10.07.2003 р. № 1087-IV : станом на 1 січ. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15#Text> (дата звернення: 13.06.2024).
11. Про інститути спільного інвестування : Закон України від 05.07.2012 р. № 5080-VI : станом на 27 квіт. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17#Text> (дата звернення: 13.06.2024).
12. Податковий кодекс України : Кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI : станом на 1 квіт. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 13.06.2024).

REFERENCES:

1. Home loan: Mortgage in Ukraine – Finance.ua. *Finance.ua* | *Finances in Ukraine* | Exchange rates, loans, deposits, news of Ukraine. URL: <https://finance.ua/ua/mortgage?type=primary> (date of application: 13.06.2024).
2. Average interest rates on deposits in Ukrainian banks as of June 13, 2024: Ministry of Finance. Ministry of Finance – everything about finance: news, exchange rates, banks. URL: <https://minfin.com.ua/ua/deposits/stats/?currency=usd&investors-group=fiz&rates-type=avg> (access date: 13.06.2024).
3. The ECB kept key interest rates at a record high level. Ministry of Finance – everything about finance: news, exchange rates, banks. URL: <https://minfin.com.ua/ua/2024/04/11/124867270/> (date of application: 13.06.2024).
4. Price indices. State Statistics Service of Ukraine. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua> (date of application: 13.06.2024).
5. The highest and lowest taxes in European countries. Trade union of metallurgists and miners of Ukraine. URL: <http://pmguinfo.dp.ua> (access date: 13.06.2024).

6. Ivan Topor, senior lawyer, lawyer of the “De-Jure” JCC, “Construction financing schemes”, article dated 04/20/2023 No. 16, © IAC “LIGA” LLC, “LIGA LAW” LLC, 2023
 7. Ivan Topor, senior lawyer, lawyer of the “De-Yure” JCC, “Methods of financing construction with the funds of individuals”, article dated September 14, 2023 No. 37. © IAC “LIGA” LLC, “LIGA LAW” LLC, 2023
 8. On guaranteeing property rights to real estate objects that will be built in the future: Law of Ukraine dated August 15, 2022 No. 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (date of application: 13.06.2024).
 9. On financial and credit mechanisms and property management during housing construction and real estate transactions: Law of Ukraine dated June 19, 2003. No. 978-IV: as of January 1. 2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (access date: 06/13/2024).
 10. On cooperation: Law of Ukraine dated July 10, 2003 No. 1087-IV: as of January 1 2023 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15#Text> (access date: 06/13/2024)
 11. On joint investment institutions: Law of Ukraine dated 07.05.2012 No. 5080-VI: as of April 27 2024 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17#Text> (access date: 06/13/2024).
 12. Tax Code of Ukraine: Code of Ukraine dated 02.12.2010 No. 2755-VI: as of April 1 2024 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (access date: 06/13/2024).
-