УДК 336.71

В.Ю. Прокопенко, канд. екон. наук
Харківський національний університет внутрішніх справ, м. Харків, Україна

ВІТЧИЗНЯНА ПРАКТИКА ЗАСТОСУВАННЯ ПРИВАТИЗАЦІЙНИХ ІНСТРУМЕНТІВ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

В.Ю. Прокопенко, канд. экон. наук
Харьковский национальный университет внутренних дел, г. Харьков, Украина

ОТЕЧЕСТВЕННАЯ ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ ПРИВАТИЗАЦИОННЫХ ИНСТРУМЕНТОВ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Valeriia Prokopenko, PhD in Economics
Kharkiv National University of Internal Affairs, Kharkiv, Ukraine

NATIONAL PRACTICE OF PRIVATIZATION INSTRUMENTS USAGE IN REAL ESTATE INDUSTRY

Висвітлено питання застосування приватизаційних інструментів у межах приватизаційних процесів у сфері нерухомості. Проаналізовано особливості, проблеми, наслідки приватизаційних процесів у сфері нерухомості, визначено негативні їх сторони. Дано оцінку застосування приватизаційних інструментів у сегментах житлової та комерційної нерухомості ринку нерухомості.

Ключові слова: *приватизаційні інструменти, нерухомість, житлова нерухомість, ринок нерухомості, приватизаційні процеси.*

Освещены вопросы применения приватизационных инструментов в пределах приватизационных процессов в сфере недвижимости. Проанализированы особенности, проблемы, последствия приватизационных процессов в сфере недвижимости, определены негативные их стороны. Дана оценка применению приватизационных инструментов в сегментах жилой и коммерческой недвижимости на рынке недвижимости.

Ключевые слова*: приватизационные инструменты, недвижимость, жилая недвижимость, рынок недвижимости, приватизационные процессы.*

This paper is devoted to the use of instruments within the privatization privatization processes in real estate. Peculiarities, Problems and consequences of privatization processes in real estate, by their negative sides. The evaluation of the use of instruments of privatization in the segments of residential and commercial real estate market.

Key words: *privatization instruments, real estate, residential real estate, real estate market, privatization.*

Постановка проблеми. Нерухомість – це унікальне благо, яке постає базисом у всій системі життєдіяльності людини: вона не має замінників та становить велику цінність як для окремої людини, так і для суспільства та держави в цілому. Системний аналіз дослідження категорії нерухомість дозволив розглядати її в різних площинах суспільного виміру: соціальній, економічній, правовій, фізичній, й визначає її як особливий об'єкт суспільних відносин, що включає до свого складу земельну і створену нерухомість та систему прав на них, а також як капітал/фінансовий актив у матеріальній формі чи дохід (минулих та майбутніх періодів) [1, с. 30–31].

Водночас, вивчення та вдосконалення потребують механізми та процеси, що пов'язані з функціонуванням ринку нерухомості, для цього необхідно розглянути практику застосування приватизаційних інструментів на ринку нерухомості.

Метою дослідження є оцінювання вітчизняної практики застосування приватизаційних інструментів у сфері нерухомості з метою розкриття її особливостей, визначення проблем та недоліків для можливостей прогнозування трендів розвитку ринку нерухомості у посткризові часи.

Виклад основного матеріалу. На початку 90-х років XX століття в незалежній Україні через застосування приватизаційних інструментів (приватизаційних паперів) у межах вседержавної приватизаційної акції з'являються приватні об'єкти нерухомості з вільним ринковим обігом.

Хоча емісія приватизаційних паперів характерна для процесів роздержавлення у всіх постсоціалістичних країнах, однак підхід до неї був різний. Так, у Росії, Україні, Чехії, Словаччині емісія проводилась із самого початку приватизації, а у таких країнах, як По-

льща та Болгарія, приватизаційні папери були емітовані лише на пізніх її етапах. Зокрема, у Польщі емісія таких паперів розпочалася у кінці 1994 року. Відповідно до польської програми приватизації було визначено 512 дрібних та середніх державних підприємств, активи яких були передані під управління 15 національних інвестиційних фондів (НІФ). Серед населення були поширені загальні пайові сертифікати (Powszechne Świadectwo Udziałowe), які могли бути або продані, або конвертовані в акції одного з 15 НІФ.

В Україні приватизаційні папери почали використовуватись вже на першому етапі приватизації. Станом на 1998 рік приватизаційні сертифікати отримали 45 704 тис. чоловік. Особливістю приватизації стало те, що на початку процесу приватизації держава не виділяла нерухомість в окрему категорію об'єктів державної власності, відповідно, її вартість обліковувалася за балансовою вартістю з урахуванням зональних коефіцієнтів.

Використання приватизаційних сертифікатів вплинуло, насамперед, на сегмент комерційної та виробничої нерухомості. Тут приватизація відбувалась через викуп орендованої у держави нерухомості, за рахунок того, що придбання об'єктів здійснювалось, у тому числі, в обмін на приватизаційні сертифікати. У зв'язку з тим, що ринкова вартість останніх ніколи не піднімалась вище 10 % номінальної, спостерігалось розходження між номінальною та реальною грошовою вартістю приватизованих об'єктів. Хоча, на відміну від Польщі, приватизаційні сертифікати не могли відчужуватися завдяки купівлі-продажу, однак ця норма часто або не виконувалась, або обходилась (наприклад, через створення інвестиційних фондів).

У більшості постсоціалістичних країн приватизаційні папери використовувались для приватизації підприємств як цілісних комплексів, а не об'єктів нерухомості. Однак в умовах «вимивання» оборотних коштів зі структури капіталу підприємств приватизація часто була спрямована саме на придбання нерухомості. У таких умовах з 1995 року починає запроваджуватись система експертного оцінювання вартості об'єктів нерухомості. Нерухомість виводиться в окрему категорію державного майна і для неї встановлюється власний порядок приватизації. На думку О. Гриценко, саме це й визначає другий етап розвитку ринку нерухомості, у ході якого відбувається активне формування первинного ринку і поява перших паростків вторинного ринку нежитлової нерухомості. При цьому підкреслюється, що характерною рисою формування ринку нежитлової нерухомості був неринковий характер наповнення ринку [2, с. 117].

З цього часу вплив інвестиційних сертифікатів на ринок нерухомості значно знизився.

Отримання населенням протягом 1993–1997 рр. приватизаційних майнових сертифікатів характеризується нерівномірною динамікою, яку можна побачити на рис.

Рис. Динаміка отримання населенням приватизаційних майнових сертифікатів
Джерело: складено автором за [3, с. 114].

Приватизаційні папери використовувались і для приватизації житлової нерухомості. В Україні такі цінні папери емітувались у вигляді житлових чеків. Їх емісія здійснювалась на підставі Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду». Випуск житлових чеків відбувся у вигляді приватизаційних депозитних рахунків. Порядок використання житлових чеків визначався як аналогічний порядку використання приватизаційних майнових сертифікатів. Таким чином, на житлові чеки поширювались усі обмеження, встановлені для зазначеного виду цінних паперів. Початково термін дії житлових чеків був обмежений 1 січня 1995 року, згодом він був продовжений до 31 грудня 2008 року. Однак Постанова Верховної Ради України «Про визнання такою, що втратила чинність, Постанови Верховної Ради України „Про продовження терміну використання житлових чеків для приватизації державного житлового фонду”» зняла часове обмеження обігу таких цінних паперів. Слід зазначити, що в цілому досвід використання житлових чеків більш позитивний, ніж досвід використання приватизаційних сертифікатів. Так, за період 1992–1997 рр. було приватизовано 4 028,8 тис. квартир загальною площею 200,7 млн $м^2$ [3, с. 114].

Незважаючи на схожість приватизаційних сертифікатів та житлових чеків, їх вплив на ринок нерухомості був різним. Спільною рисою ефекту їх використання стало первинне наповнення ринку об’єктами приватної власності – комерційної та промислової нерухомості у випадку приватизаційних сертифікатів та житлової і, частково, комерційної нерухомості – у випадку житлових чеків. Разом з цим приватизаційні сертифікати, на відміну від житлових чеків, не мали спеціалізованого призначення. В Україні, як і в більшості постсоціалістичних країн, приватизаційні сертифікати використовувались для приватизації підприємств як цілісних майнових комплексів, приватизація ж нерухомості, що перебувала у складі таких комплексів, на початку приватизаційних процесів не враховувала її економічних особливостей.

Однак при цьому в деяких випадках приватизація підприємств була спрямована саме на придбання нерухомості, що відносилась до них, часто зі зміною цільового призначення (з виробничої на комерційну).

Приватизація житла, при всіх її суперечливих моментах, сприяла наповненню ринку житлової нерухомості. Вона також призвела до значного відсотка приватної житлової нерухомості порівняно з економічно розвиненими державами. Враховуючи значний розрив між доходами населення та цінами на житло, це є негативним фактором, адже у розвинених країнах саме ринок орендного житла дозволяє пом’якшити такий розрив. Така особливість ринку нерухомості постсоціалістичних країн деякими фахівцями оцінюється негативно. Зокрема, Р. Страйк зазначає, що результатом таких процесів стала ситуація, коли отримання нового житла у майбутньому можливе в основному через його придбання [4].

На думку К. Швабія, приватизація де-факто стала процесом нагромадження первісного капіталу в економіці, та виявилася одним із основних факторів стратифікації населення за доходами [4, с. 188].

Визначені наслідки приватизації: поява приватних об’єктів нерухомості неринкового походження призвела до економічної та інституційної деформації відносин у суспільстві, що обумовлена руйнацією економічної природи нерухомості приватизаційними процесами. Для отримання нерухомості в ринкових умовах необхідно мати еквівалентний капітал (грошовий/матеріальний) вартості нерухомості для її обміну, купівлі-продажу тощо. Приватизація стала процесом нагромадження первісного капіталу в економіці та виявилася одним із основних факторів стратифікації населення за доходами. Тобто в основі сучасного майнового розшарування в Україні лежить не відмінність праці одних стосовно праці інших, а перерозподіл реальних активів на користь окремих

економічних агентів, що призвело до збагачення одних та збідніння інших; недоотримання великих обсягів фінансових ресурсів державним бюджетом через приватизацію житлової, комерційної, виробничої, промислової, земельної нерухомості за недооціненою вартістю нерухомості (як правило, це 10 % від ринкової вартості); через опортуністичну поведінку посадових осіб, що брали участь у приватизаційних процесах, внаслідок чого не завжди приватизація надавала можливість здобути ефективного власника об'єкта нерухомості.

Встановлено, що в Україні запровадження приватизаційних інструментів на ринку нерухомості реалізовано суперечливо і непослідовно. За цих умов вони не перетворилися на ефективні важелі, хоча й породили приватні об'єкти нерухомості з вільним ринковим обігом. Значною мірою недосконаліть інституційної структури ринку нерухомості відобразилась у незначній дієвості формальних і неформальних інститутів регулювання переходів форм власності на об'єкти нерухомості, наслідками якої є: виникнення великої кількості приватних об'єктів нерухомості неринкового походження, що призвело, обумовленою руйнацією економічної природи нерухомості, до економічної та інституційної деформації відносин у суспільстві; нагромадження первісного капіталу в економіці; стратифікації населення за доходами.

Список використаних джерел

1. *Прокопенко В. Ю.* Фінансово-кредитні інструменти на ринку нерухомості: теорія та практика : монографія / Валерія Юріївна Прокопенко. – Х. : Контраст, 2012. – 416 с.

2. *Божанова В. Ю.* Организационно-экономический механизм повышения доступности жилья для населения / В. Ю. Божанова. – Днепропетровск : Наука и образование, 2007. – 392 с.

3. *Гриценко Е. А.* Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии) / Е. А. Гриценко. – Х. : Бизнес-Информ, 2002. – 284 с.

4. *Raymond J.* Struyk (ed.) Home Ownership and Housing Finance Policy in the Former Soviet Bloc: Costly Populism. – Washington, DC : Urban Institute, 2000. – 233 p.

5. *Швабій К. І.* Оподаткування доходів населення: проблеми науки і практики : монографія / К. І. Швабій. – Ірпінь : НУДПС України, 2009. – 296 с.