

УДК 330.342.3

Головко О.П.  
аспірант,

Класичний приватний університет, м. Запоріжжя

**СУЧАСНІ ПІДХОДИ ДО РЕГУЛЮВАННЯ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ  
В ПРОВІДНИХ КРАЇНАХ СВІТУ****MODERN APPROACHES TO THE REGULATION  
OF THE CONSTRUCTION INDUSTRY  
IN THE LEADING COUNTRIES OF THE WORLD****АНОТАЦІЯ**

У статті проаналізовано досвід регулювання будівельної галузі в провідних країнах світу. Зазначено, що професійні об'єднання будівельників виступають основними регулюючими органами в більшості країн. Виділені чинники, які головним чином впливають на регулювання та розвиток будівельної галузі. Запропоновані напрями розвитку будівництва.

**Ключові слова:** будівельна галузь, професійні об'єднання будівельників, будівництво, будівництво нового житла, державне регулювання галузі.

**АННОТАЦИЯ**

В статье проанализирован опыт регулирования строительной отрасли в ведущих странах мира. Отмечено, что профессиональные объединения строителей выступают основными регулирующими органами в большинстве стран. Выделенные факторы, главным образом влияют на регулирование и развитие строительной отрасли. Предложенные направления развития строительной индустрии.

**Ключевые слова:** строительная отрасль, профессиональные объединения строителей, строительная индустрия, строительство нового жилья, государственное регулирование отрасли.

**ANNOTATION**

The article analyses the experience of regulation of the construction industry in the leading countries of the world. It is noted that professional associations of builders serve as the main regulators in most countries. Factors, which mainly influence the regulation and development of the construction industry, are distinguished. Development directions for the construction industry are proposed.

**Keywords:** construction industry, professional associations of builders, industry of construction, construction of new housing, state regulation of the industry.

**Вступ.** Регулювання будівельної діяльності в зарубіжній практиці показує, що професійні об'єднання будівельників виступають основними регулюючими органами: в Великобританії, наприклад, це Національна федерація підприємців в будівництві, Федерація підприємців по цивільному будівництву; в США – Асоціація американських генеральних підприємців, Корпус військових інженерів, Американське товариство інженерів цивільного будівництва та деякі інші недержавні організації; Канаді – Центральна корпорація нерухомого майна, будівель і споруд; в Японії – Японська спілка інженерів цивільного будівництва, Асоціація генеральних підприємців і інші; в Німеччині – Головний союз будівництва, Центральний союз будівництва, Союз спеціалізованих субпідприємств, в тому числі можуть використовуватись різні моделі саморегулювання.

**Постановка проблеми.** На наш погляд, слід розглянути системи регулювання будівельної галузі у провідних країнах світу для обґрунтування можливостей використання певних аспектів на Україні.

**Аналіз останніх досліджень.** Дослідженню питань розвитку будівельної галузі економіки у сучасних умовах присвячено багато праць науковців, в тому числі І Миронець [1], В. Анін [2], Н. Бондарева [3], Л. Левіт [4], І. Салій [5] та інші. Втім, в даних працях не наводиться ґрунтовного аналізу сучасних методів регулювання будівельної галузі провідних країн світу.

**Мета статті.** В найближчому майбутньому можуть істотно зменшитися обсяги державних інвестицій в будівельну галузь як в країнах Євросоюзу, так і в багатьох інших. Навіть, за такими напрямками (наприклад, житлове будівництво) будівельна промисловість також не зможе більше розраховувати на колишні обсяги державних коштів. І взагалі чітко простежується тенденція зміщення будівельної сфери з державного в приватний сектор. Тому, слід проаналізувати всі світові тенденції в даному напрямку та досвід, який запроваджено в провідних країнах для вирішення ключових проблем.

**Основна частина.** Перш за все слід зупинись на методах регулювання будівельної галузі в Великобританії, де існує і державне регулювання галузі, поруч із тим і саморегульовані структури виконують не останню роль.

Правила і норми будівництва нових будинків у Великобританії встановлюються Національною Радою Домобудівництва. Загальний алгоритм регулювання будівництва в Великобританії подано на рис. 1. Коментуючи даний алгоритм слід зупинитись на тому що, ступінь охопленості даною схемою приватних будинків Великобританії сягає 85%, це досить широке охоплення серед будівництва приватних будинків на туманному альбіоні пояснюється тим, що зазвичай іпотечні позикодавці, вимагають страхування, при виданні кредитів та позик на покупку нових будинків.

Також слід відмітити, що про можливість передачі наступному власнику сертифікату, якщо перший власник продасть її протягом десяти років.

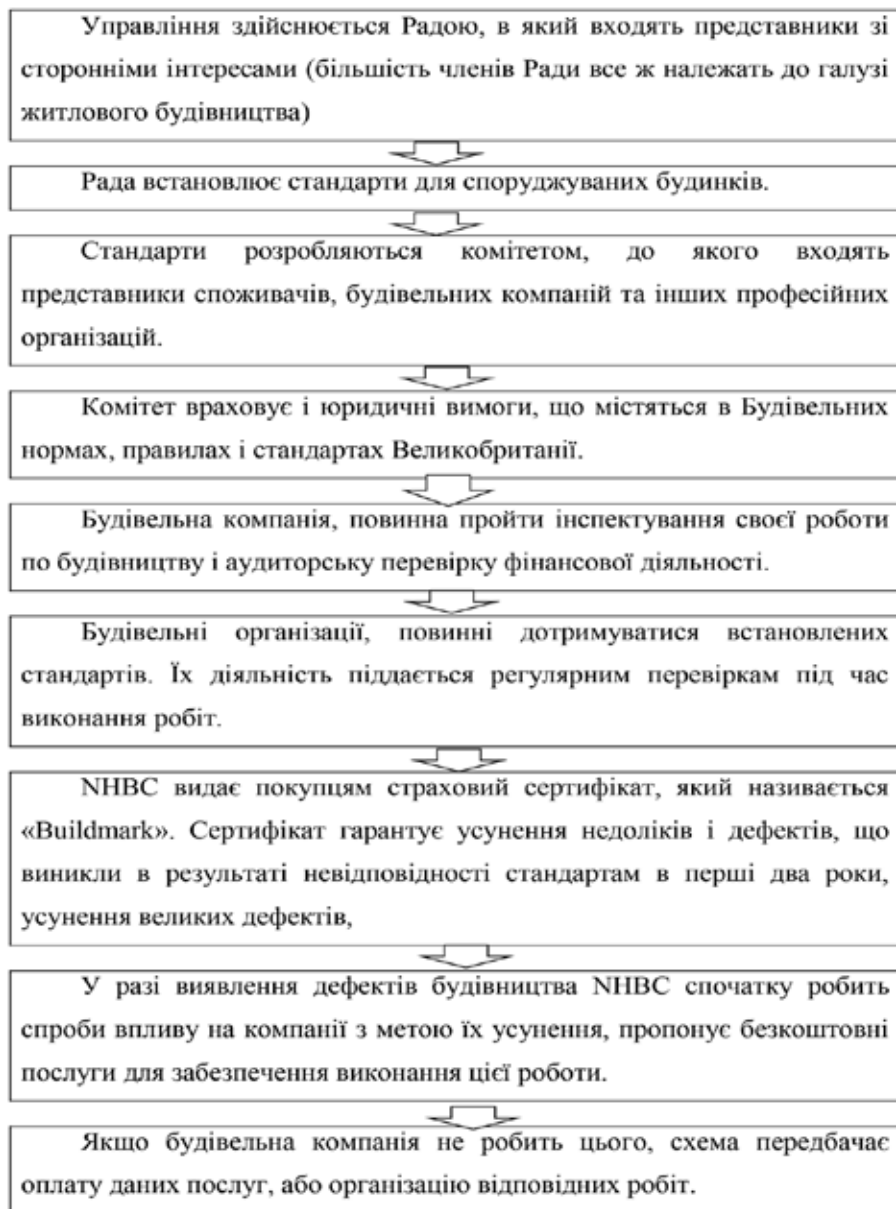


Рис. 1. Алгоритм регулювання будівництва в Великобританії

Окремо слід зупинитись на системі взаємодії будівельних асоціацій з Відділом будівельних норм і правил при Кабінеті заступника прем'єр-міністра з державними структурами. В даному випадку від будівельних асоціацій вимагають наступне (рис. 2).

Слід окремо зупинитися на досвіді регулювання будівельної діяльності в США. В цій країні знайдено досить розумне поєднання саморегулювання будівельної галузі та державного регулювання і управління у будівництві, що визначає, на нашу думку, його своєрідність. Відповідальним за реалізацію національних програм в сфері будівництва, можна сказати головним і єдиним федеральним органом в цьому напрямку, на який, в першу чергу, покладено в основному політичні і координаційні функції є Міністерство житлового будівництва і міського розвитку (Department of housing and urban development of US).

Федеральним законодавством також дуже докладно регулюється будівельна діяльність, таблиця 1.1.

Однак, як ми бачимо із аналізу таблиці 1.1 предметом регулювання є, як правило, виключно діяльність держави щодо виконання соціальних програм або забезпечення житлових прав малозабезпечених категорій громадян. Також саму спрямованість має і інше законодавство, що регулює галузь будівництва.

Що стосується безпосередньо регулювання проектних робіт у будівництві, то в Америці є спеціальні Будівельні норми (Building Codes) і Стандарти (Standards). Аналізуючи ці норми і Стандарти приходимо до висновку, що функції з цього регулювання традиційно держава делегує недержавним організаціям.

На сьогодні, в США розробкою і розповсюдженням будівельних стандартів і правил

займаються три недержавні організації, які фактично розробляють будівельні правила і норми, які по своїй суті мають однакову структуру і тематику. Конкуренція між даними орга-

нізаціями, стимулює розвиток та постійне вдосконалення будівельних правил і норм.

Якщо зробити ретроспективний аналіз організаційного оформлення стандартизації в США,

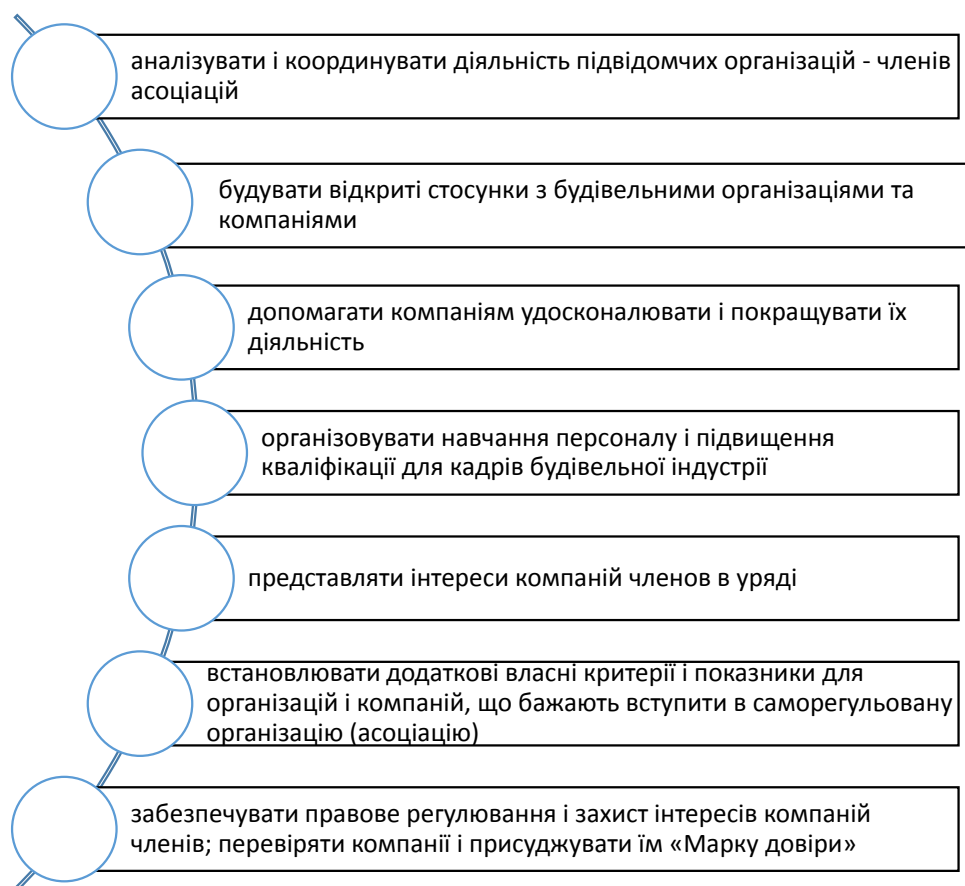


Рис. 2. Вимоги до будівельних організацій

Таблиця 1.1

Регулювання законодавством США будівельної діяльності

Закон	Спрямованість
Закон про житлове будівництво і комунальний розвиток (Housing and Community Development Act of 1974)	передбачив створення системи блокових субсидій на цілі комунального розвитку, що виділяються органам виконавчої влади, включаючи виділення субсидій на оренду житла для сімей з низьким рівнем доходу.
Поправки від 1977 року до Закону про житлове будівництво і комунальний розвиток	передбачено створення системи субсидій на міський розвиток, поправками від 1981 року встановлено вимоги щодо визначення (виявлення) осіб з дуже низьким рівнем доходу
Поправки від 1983 до Закону про житлове будівництво і комунальний розвиток	визначено міські і сільські зони, створення системи житлових ваучерів, програма відновлення передано-го в оренду житла і програми про субсидії на розвиток житлового будівництва
Закон Стьюарда Б. Маккіннері про допомогу бездомним і закон про внесення в нього поправок (Steward B. McKinney Homeless Assistance Act and the Stewart B. McKinney Homeless Assistance Amendments Act of 1988)	передбачають створення програм надання допомоги бездомним.
Закон про житлову програму і про самовизначення для індіанців (Native American Housing Assistance and Self-Determination Act of 1996)	регулює діяльність з виконання спеціальних програм по задоволенню потреб індіанців та корінних жителів Аляски в житло.
Національний закон про будівництво доступного житла від 1990 року (National Affordable Housing Act of-1990 (aka Cranston-Gonzalez Act)	регулює створення програм з надання допомоги найбільш нужденним, державне житлове будівництво та забезпечення сімей з низьким рівнем доходу власним житлом, а також забезпечення фінансування програм з надання допомоги бездомним

то найголовніші історичні точки з цього приводу подані в таблиці 1.2.

У Франції, Іспанії, ФРН, Італії та інших провідних країнах Євросоюзу – недержавні органи є також основними інститутами регулювання у будівництві, а також професійні об'єднання будівельників – саморегульовані організації [8]. Визначення відповідності будівельної організації вимогам, що пред'являються до учасників будівельної діяльності є однією з їх головних функцій держави. строго стежать відповідні інститути Євросоюзу за відповідністю різного роду стандартам будівельних матеріалів, відповідністю нормам за різними технічними аспектами, наприклад, до пристрою ліфтового обладнання, втім, зауважимо, що до обов'язкової атестації будівельних фірм у багатьох країнах Євросоюзу не існує. Виключенням, може бути хіба що Іспанія та Італія, де є обов'язкова атестація будівельних фірм, але на замовлення за участю держави або щодо організацій, що виконують такі великі державні замовлення.

Наявність відповідного будівельного обладнання, висока кваліфікація співробітників, на сам перед, керівної ланки, успішні реалізовані проекти за певний попередній період оцінюються такими організаціями при проведенні атестації. Позитивному рішення щодо атестації буде сприяти відповідність екологічним стандартам, своєчасна виплата соціальних платежів, відсутність податкових заборгованостей. Порівняння особливостей підходів до регулювання будівельної галузі в провідних країнах Європи представлено в таблиці 1.3.

У Португалії діє обов'язкова обов'язкова система кваліфікації (акредитації) і система сертифікації будівельників будівельних компаній. Певна мінімальна кількість співробітників повинна знаходитися в штаті підприємства в залежності від категорії діяльності. Підприємство має також надати перелік виконаних за останні три роки робіт з підтвердженням задовільної якості і надати підтвердження наявності обладнання відповідно до запитуваної підкатегорії.

В якості фінансових критеріїв розглядаються фінансові коефіцієнти, оборот і величина

капіталу. Що стосується правових критеріїв, то вони в основному відповідають згаданим в «ст. 45 Директиви ЄС 2004/18 / ЄС Про координацію процедур надання контрактів на громадські роботи, поставки та послуги від 18 березня 2004 року і передбачають відсутність різних правопорушень, таких, як корупція, нездійснення соціальних платежів, а також залученість в банкрутство та ін.».

В Італії, на відміну від інших країн, діє обов'язкова кваліфікаційна система для проведення будівельних робіт, але тільки в разі укладення договору, що зачіпає інтереси держави. Договори на незначні суми вона не зачіпає. При укладанні договорів з державними органами обсягом понад 150 000 євро, договорів з приватними особами більш ніж на 1 млн. євро, де більш ніж на 50% фінансування робіт здійснюється державою, потрібно обов'язкове підтвердження кваліфікації.

При оцінці кадрів фірми встановлюється щорічна сума витрат на утримання співробітників (дана сума повинна складати не менше 15% грошового обороту компанії), шляхом розгляду платіжних відомостей або бухгалтерського балансу за останні п'ять років. Наявність одного або декількох співробітників з відповідним рівнем освіти потрібна для технічного управління будівельними роботами, а також наявність досвіду керівництва будівельними роботами.

З точки зору відповідності обсягам в категорії запиту розглядаються роботи, проведені за попередні п'ять років (по кожній категорії обсяг проведених робіт повинен становити не менше 90% від необхідного рівня).

Також підприємствам пред'являється ряд адміністративних вимог, наприклад, підприємство, серед іншого має бути зареєстроване в Торговій палаті Італії.

Крім того, для проходження атестації необхідно подати ряд підтверджень благонадійності фірми. Це можуть бути, в тому числі, відсутність підтверджених звинувачень в зв'язках з кримінальними організаціями, в неетичних і непрофесійних діях, та незалученість в процедуру банкрутства.

Таблиця 1.2

## Ретроспективний аналіз організаційного оформлення стандартизації в США

Рік	Організація	Мета
1918	З ініціативи Американського інституту інженерів-електриків, Американського товариства цивільних інженерів і механіків, Американського інституту гірських інженерів і металургів був створений Американський комітет з інженерним стандартам (AESC).	Забезпечення координації розробки стандартів, усунення дублювання
1928	комітет реорганізували в Американську асоціацію стандартів	реорганізація
1969	в Американський національний інститут стандартів	реорганізація
1994	був заснований Міжнародний Рада з нормами і правилами (ICC), як некомерційна організація,	мета - розвиток єдиної комплексної та узгодженої моделі національних стандартів будівництва.

Джерело: узагальнено автором на основі [6; 7]

Таблиця 1.3

**Порівняння особливостей підходів до регулювання будівельної галузі  
в провідних країнах Європи**

Країна	Система регулювання	Зміст, функції, структура	Регулюючі організації
Франція	Добровільна система отримання сертифікатів, що підтверджують належний рівень підрядника. Всі сертифікати видаються терміном на п'ять років з щорічною перевіркою відповідності пропонованим вимогам.	В якості органів, відповідальних за видачу сертифікатів, виступають відповідні некомерційні організації, основною і найбільш престижною з яких є «Квалібат» Існує ряд некомерційних організацій, що здійснюють видачу сертифікатів в окремих напрямках будівельної галузі.	«Квалібат» - Орган з підтвердження кваліфікації будівельних організацій і видачі відповідних довідок, засновано в 1949 році, знаходиться під постійним контролем уряду. Здійснює практично весь спектр кваліфікаційних та наглядових дій в будівництві.
Федеративна Республіка Німеччини	Законодавство про містобудівну діяльність не передбачає ні загальнообов'язкової, ні добровільної офіційної системи сертифікації (кваліфікації, акредитації) будівельних організацій в сфері стандартних будівельних робіт.	Це не означає, що підрядникам вдається уникнути подальших перевірок в ході здійснення своєї діяльності. При будівництві об'єктів комунальних споруд, транспортної інфраструктури, каналізації, підводці електроенергії можуть діяти специфічні системи перевірки.	Як державні, так і приватні замовники, шляхом перевірок. Наприклад, свою детальну систему перевірок ввів «Deutsche Bahn AG» - найбільший німецький концерн, який відповідає за різні види перевезень та будівництво транспортної інфраструктури по всій Німеччині.
Іспанія	Досить широке законодавство про будівельну діяльність, обов'язкова процедура кваліфікації (акредитації) діє для будівельних фірм, які бажають здійснювати проект вартістю понад 120 000 євро.	Кваліфікаційний сертифікат дійсний протягом двох років з можливістю його більш раннього перегляду в разі наміру підрядника перейти в наступну категорію. Відповідно до класифікації існує 11 категорій, розділених на 69 підкатегорій.	Кваліфікаційні документи зобов'язані вимагати тільки державні замовники. Система ліцензування будівельних організацій функціонує під керівництвом міжміністерської комісії з класифікування будівельних робіт, яка признається Міністерством економіки і фінансів Іспанії.
Італія	Обов'язкова кваліфікаційна система для проведення будівельних робіт, але тільки в разі укладення договору, що зачіпає інтереси держави.	Термін дії атестаційного свідоцтва становить п'ять років, при цьому кожні три роки проводиться обов'язкова перевірка. Відповідна атестаційна перевірка проводиться також у разі, якщо будівельне підприємство прагне перейти з однієї категорії в іншу або отримати право на здійснення додаткового виду діяльності.	Органом, що здійснює атестацію, є «SOA» - суспільство з питань атестації. Організація, зареєстрована як акціонерне товариство, функціонує з 2000 року і має регіональні відділення по всій країні. Створена з ініціативи провідних будівельних компаній, але діє під суворим державним контролем. «SOA» має свій власний реєстр, до якого вносяться всі будівельні організації, що проходять атестацію.
Португалія	Обов'язкова система сертифікації будівельників і обов'язкова система кваліфікації (акредитації) будівельних компаній	На сьогоднішній день сертифікат професійної придатності, встановлює однакові вимоги до працівників різних спеціальностей: інженерам, будівельникам, проектувальникам, бухгалтерам, топографам, втім стандарти для сертифікації представників інших будівельних спеціальностей знаходяться в розробці і поки не застосовуються на практиці.	За професійну сертифікацію будівельників відповідає Асоціація промисловців сфери цивільного будівництва і громадських робіт Сертифікаційні вимоги розробляються відповідно до параметрів, встановлених Національною системою професійної сертифікації. У будівництві затверджено кілька рівнів сертифікатів професійної придатності (СПП).

Слід також додати, що відповідно до фінансових вимог повинно бути підтверджено позитивний платіжний баланс та представлені певні банківські гарантії.

Протягом десятків останніх років будівельна промисловість в Німеччині була центральною галуззю. Хоча у післявоєнний період частка її в загальнонаціональній економіці становила приблизно десяту частину. У ті часи працював в будівельній сфері кожен дванадцятий із

економічно активного населення. Потім, слід зауважити, що будівельна промисловість переживала тривалу кризу, яка не в останню чергу зумовлена постійно скорочується державним фінансуванням і демографічними змінами.

Зростаюча потреба в житлі і створенні відкритої інфраструктури спостерігалася багато років. За даними Федерального об'єднання працівників будівельної промисловості: «у 2004 році частка інвестицій в будівництво в

валовому внутрішньому продукті Німеччини, знизилася на 10%. Кількість працюючих в будівельній сфері скоротилося на 770.000 чоловік. Об'єднання Німеччини в черговий раз сприяло переходу будівельної промисловості в фазу вище середнього зросту.

У Східній Німеччині у свій час кожен шостий євро вкладався в сферу будівництва. Але до 1995 року цей бум закінчився. З цього часу будівельна промисловість увійшла до стадії спаду, який триває вже 10 років. З 1995 по 2004 рр. будівельна галузь втратила понад мільйон робочих місць. Тільки за перше півріччя 2005 р інвестиції в будівництво скоротилися на 6%. Разом з цим оборот основний будівельної галузі впав на 12,3%, що склало 29,6 млрд євро» [9].

Основною причиною кризи було, перш за все, яка триває й досі, є врегулювання проблеми надлишкових потужностей у Східній Німеччині. Там на сьогоднішній день пустує понад мільйон квартир, що негативно позначається на будівельній діяльності. Навіть усунення наслідків повені 2002 року не змінило цих тенденцій розвитку ситуації. Крім того, проблема ускладнювалася трудомісткістю будівельної сфери, в якій з 1991 року постійно підвищувався розмір заробітної плати у вартості кінцевого продукту. Одночасно з цим істотно зросла торгівля іноземними будівельними матеріалами та послугами, а також сильно збільшився приплив робочої сили з-за кордону. Німецькі будівельні компанії і працівники будівельних спеціальностей змушені пристосовуватися до зміненої конкурентного середовища. Зростання важких і значних наслідків для будівельної промисловості, які можуть довгий час негативно впливати на її розвиток, було відзначено після закінчення будівельного буму, викликаного об'єднанням Німеччини – зниження обсягів вільних фінансових коштів держави і, перш за все, зміна демографічної ситуації. У світлі того, що зростання обсягу чистих послуг в будівництві та активність будівництва в Німеччині, незважаючи на зростаючу потребу в розбудові і модернізації житла, протягом тривалого періоду продовжує знижуватися, через економічні структурні зміни і старіння населення потреба в послугах у німецьких підприємств, як і особистих домашніх господарств, зростає. Тому майбутня діяльність німецьких будівельних організацій, як то планується Урядом Німеччини, повинна відбуватися вже не як чисте будівництво, а, в значній мірі, бути зосередженим в наданні різного роду послуг, які необхідні як підприємству, так і домашньому господарству, окрім будівництва, і включають в себе обслуговування всього життєвого циклу будівель та споруд [9].

**Висновок.** Зрозуміло, що навіть при збільшенні приватного фінансування інфраструктури, будівельна промисловість не зможе роз-

раховувати на повернення до колишніх темпів зростання майже у всіх провідних країнах. Справа в тому, що все сильніше помітно вплив демографічного спаду, який є одним з основних факторів, що впливають на житлове будівництво та через нього – на найважливіші будівельні галузі. Фактом є те, що вже зараз сповільнюється приріст населення.

У той же час змінюються і якісні запити по відношенню до житла. У найближчі десятиліття населення істотно постаріє. Відповідно зростає потреба в житлових приміщеннях для людей старшого віку (будівлях для літніх людей, об'єктах соціального обслуговування, будинках для людей похилого віку і т.д.) з урахуванням їх розміщення в містах. Тут є потенційна можливість для будівельних підприємств представити свої власні проекти. Так як люди старшого покоління сьогодні мають досить високу купівельну спроможність, їх потреба в будівництві житла може бути поки що задоволена. Однак за рахунок цього довгий час знижується потреба в житлових приміщеннях як наслідок скорочення населення не може бути компенсована, тим більше, що в майбутньому необхідна адаптація до мінливих запитам до якості як при переробленні житлових приміщень, так і при будівництві нового житла.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Миронець І.М. Адміністративно-правове регулювання будівельної діяльності в Україні: дис. кандидата юрид. наук: 12.00.07 / І.М. Миронець. – Київ, 2012. – 235 с.
2. Анін В.І. Розрахунки ризиків інвестиційних проектів в будівництві [Текст] / В.І. Анін // Формування ринкових відносин в Україні. – 2003. – № 6. – С. 18.
3. Бондарева Н. Термінологічне дослідження поняття «будівництво» в економіці України / Н. Бондарева // Вісник львівського університету. Серія екон. наук. – 2008. – Вип. 40. – С. 47-50.
4. Левіт Л.Г. Порівняльна ефективність інвестицій у житлове будівництво за формами власності [Текст] /Л.Г. Левіт // Комунальное хозяйство городов. науч.-техн. сб. – К.: Техніка, 2003. – Випуск 48. – С. 67–71.
5. Салій І.М. Розвиток галузі будівельних матеріалів України [Електронний ресурс] / І.М. Салій. – Режим доступу: <http://www.avbmv.com.ua/index.php/pro-asotiation/analitika>
6. Hofmann J.L. Productivity and Privatization. – Bureaucrat, Winter, 1988–89. – 264 p.
7. Сафонов В., Ананьев А. Американские принципы создания строительных норм и стандартов // Строительная газета. – 26.05.2005. – С. 3–4.
8. Коваленко А.Н. Саморегулирование строительной деятельности в странах Евросоюза // От государственного регулирования в строительстве – к саморегулированию // Сборник материалов. – М.: Граница, 2006. – С. 67–72.
9. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.arkosproekt.ru/articles/buduschee-stroitelnoy-promishlennosti-germanii>