

МІЖРЕГІОНАЛЬНА
АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ ПЕРСОНАЛОМ



МАУП

СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ

*Матеріали Всеукраїнських науково-практичних конференцій
“Проблеми інтеграції економіки України в ЄС і вступ до СОТ”*

м. Київ, МАУП, 20 травня 2006 р.,

*“Концептуальні засади формування стратегії
соціально-економічного розвитку України”*

м. Київ, МАУП, 25 жовтня 2006 р.

Київ 2007

ББК 65.9(4УКР)-1я43
С91

Відповідальний редактор *В. М. Чирков*
(видання здійснене в рамках проекту “Наукові праці МАУП”)

Сучасні проблеми розвитку економіки України: Матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. “Пробл. інтеграції економіки України в ЄС і вступ до СОТ”, м. Київ, МАУП, 20 трав. 2006 р., “Концепт. засади формування стратегії соц.-екон. розвитку України”, м. Київ, МАУП, 25 жовт. 2006 р. — К. : МАУП, 2007. — 340 с.: іл. — Бібліогр. в кінці статей.

ISBN 978-966-608-757-0

Розглядаються проблеми розвитку України у зв'язку зі вступом до Світової організації торгівлі. Пропонуються шляхи реформування економіки країни в умовах ринку. Висвітлюються проблеми державного регулювання економіки.

Для науковців, освітян, менеджерів різних рівнів управління і для всіх, хто цікавиться проблемами менеджменту й розвитку управлінської думки в Україні.

ББК 65.9(4УКР)-1я43

ISBN 978-966-608-757-0

© Міжрегіональна Академія управління персоналом (МАУП), 2007

Шостак Л. Б. <i>Пріоритетні орієнтири економічного розвитку України</i>	182
Кривобороденко Г. П. <i>Вплив науково-технічного прогресу на соціально-економічний розвиток України</i>	188
Ткач Б. П. <i>Банківська система і соціально-економічний розвиток України</i>	191
Грідчина М. В. <i>Шляхи підвищення інноваційної активності вітчизняних корпоративних структур</i>	194
Філіна Г. І., Кравченко М. Н. <i>Інвестиційна привабливість регіонів України</i>	198
Руденко Н. В. <i>Ефективна зайнятість як чинник економічного зростання</i>	204
Богович Н. Я. <i>Напрями вдосконалення ціноутворення на продукцію (послуги) в Україні</i>	210
Пелепець Д. <i>Проблеми малого підприємництва в Україні</i>	216
Сіренко Н. <i>Соціально-економічна необхідність пошуку безпечних підсолоджувачів</i>	230
Розділ III. ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЕКОНОМІКИ	234
Самокиш О. В. <i>Формування механізму стратегічного управління в торгівлі</i>	235
Чернявський А. Д. <i>Шляхи забезпечення конкурентоспроможності підприємств будівельного комплексу України</i>	255
Ватченко О. Б., Хвостова М. В. <i>Нестандартні технології продажу молочної продукції на ринку України</i>	265
Єрхов А. Г. <i>Данія: сучасна державна політика в галузі енергетики</i>	268
Шклярук С. Г. <i>Напрями гармонізації і розвитку фінансової системи України</i>	278
Шевченко Т. І. <i>Дослідження змін у нормативно-правових документах ринку нерухомості</i>	285

ДОСЛІДЖЕННЯ ЗМІН У НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ ДОКУМЕНТАХ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України” від 15 грудня 2005 р. № 3201 вніс значні поправки до Закону про ринок цінних паперів. З’явився такий вид діяльності на ринку цінних паперів, як визначення кредитного рейтингу (рейтингування). Цим матимуть право займатися рейтингові агентства, які одержали Свідоцтво про включення до Держреєстру уповноважених рейтингових агентств. Рейтингування передбачає визначення рейтингової оцінки емітента та його цінних паперів. Першої потребують підприємства, у статутних фондах яких є державна частка, що мають стратегічне значення для економіки і безпеки держави і які займають монопольне положення. Оцінка цінних паперів емітенту необхідна для всіх видів емісійних цінних паперів, які не розподіляються серед засновників або заздалегідь визначеного кола осіб і можуть розповсюджуватися шляхом підписки, купуватися і продаватися на біржі або іншому організованому ринку. Виняток становлять державні цінні папери, акції, цінні папери інститутів спільного інвестування, цінні папери, емітовані Державною іпотечною установою.

При визначенні рейтингової оцінки, обов’язкової за законом, рейтинговому агентству необхідно буде використовувати Національну шкалу, що поділяється на дві групи рівнів — інвестиційний і спекулятивний. Національна рейтингова шкала — шкала, поділена на визначені групи рівнів та рівні, кожен із яких характеризує здатність позичальника своєчасно та в повному обсязі виплачувати відсотки і основну суму за своїми борговими зобов’язаннями, а також його платоспроможність. Національна шкала використовується для оцінки кредитного ризику пози-

чальника — органу місцевого самоврядування, суб'єкта господарювання та окремих боргових інструментів — облігацій, іпотечних цінних паперів, позик.

Стаття 13 Закону про ринок цінних паперів поповнилася новим для нього видом відповідальності. За порушення вимог законодавства про емісію цінних паперів на посадових осіб емітента цінних паперів чекає штраф у розмірі від 10 до 100 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (від 170 до 1700 грн), а засновників емітента або їх посадових осіб чи уповноважених ними осіб — від 50 до 200 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (від 850 до 3400 грн). У ст. 163 КпАП передбачено аналогічну за це відповідальність. У такому разі протокол про адміністративне порушення складає уповноважена посадова особа ДКЦПФР, а розглядає справу і накладає стягнення суд.

Відомі раніше такі цінні папери, як сертифікати фонду операцій з нерухомістю, іпотечні сертифікати та іпотечні облігації, що з'явилися нещодавно, завдяки Закону № 3201 одержали визнання Закону про цінні папери та ГКУ. Це ще раз вказує на те, що вони повноцінні цінні папери, які можуть бути в обігу на ринку.

За Законом № 3201 дуже оновився і Закон про іпотеку. До майна, яке може бути предметом іпотеки, зараховано право оренди або користування нерухомим майном, що дає орендарю (користувачу) право будувати, володіти і відчужувати об'єкт нерухомого майна. Причому в цілях застосування Закону про іпотеку це право вважається нерухомим майном. Передусім це застосовано до оренди земельних ділянок, коли умови оренди дозволяють будівництво нерухомості.

Таким чином, на сьогодні предметом іпотеки можуть бути нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено.

Як і Закон про іпотеку, Закон про іпотечне кредитування зазнав істотних змін. Замінено поняття “іпотечний кредит” на “іпотечний борг” (це основне зобов'язання за будь-якою угодою, виконання якого забезпечено іпотекою). Він виникає між сторонами договору про іпотечний борг. У свою чергу, таким договором вважають цивільно-правову угоду, спрямовану на придбання, зміну або припинення цивільних прав і обов'язків, що виникають у кредитодавця і боржника з іпотечного боргу (ст. 1 Закону про іпотеч-

не кредитування). Із переліку умов, які можуть бути відображені в договорі про іпотечний борг, вилучили умову про порядок амортизації основного зобов'язання, оскільки його вартість поступово зменшуватиметься в результаті внесення платежів за договором про іпотечний борг, а не через амортизацію. Це впливає з оновленої ч. 2 ст. 3 Закону про іпотечне кредитування. Крім того, виключена можлива умова про право кредитодавця самостійно встановлювати розмір частин платежів, отриманих за договором, і розподіляти їх між ціною зобов'язання і доходом кредитодавця (ч. 4 ст. 2 Закону про іпотечне кредитування).

Для того щоб реформувати іпотечні зобов'язання у консолідований іпотечний борг, достатньо об'єднати зобов'язання не менше трьох боржників. А вимога, що сума окремого консолідованого іпотечного боргу при реформуванні зобов'язань повинна бути в розмірі, еквівалентному не менше 200 тис. євро за курсом Національного банку України на дату здійснення операції з таким боргом, вилучено з ч. 4 ст. 12 Закону про іпотечне кредитування.

Не залишили поза увагою й іпотечні сертифікати. Так, ч. 2 ст. 14 цього Закону встановлює: сертифікати з фіксованою дохідністю повинні мати номінальну вартість, а сертифікати участі — частину консолідованого іпотечного боргу, що припадає на один сертифікат на дату реєстрації випуску. Тепер це обов'язковий реквізит кожного зі згаданих сертифікатів. Далі кілька слів про випуск сертифікатів. Якщо раніше загальна номінальна вартість сертифікатів, випущених емітентом, не могла перевищувати 50-кратного розміру його власного капіталу, то сьогодні це обмеження стосується сертифікатів з фіксованою дохідністю або вартості іпотечних активів, що забезпечують випуск сертифікатів участі (абз. 4 ч. 4 ст. 17 Закону про іпотечне кредитування). А виконавчий орган емітенту вправі прийняти рішення про емісію сертифікатів наступного випуску до закінчення терміну обігу сертифікатів попереднього випуску, якщо для кожного з випусків сформовано окремі іпотечні активи.

Серед нововведень є і те, що при емісії сертифікатів у бездокументарній формі на кожний випуск сертифікатів емітент оформляє одразу глобальний сертифікат. Ще зовсім недавно було потрібно на період передплати оформлювати тимчасовий глобальний сертифікат, а після закінчення його замінити на постійний глобальний сертифікат.

З моменту набрання чинності Закону України “Про іпотеку” від 5 червня 2003 р. № 898 у нашій державі з’явилися нові види цінних паперів: заставні та іпотечні. На відміну від заставних іпотечні (до них відносять іпотечні сертифікати й облігації) є емісійними цінними паперами.

Як відомо, умови випуску, використання та обігу цінних паперів регулює спеціальне законодавство. Наприклад, операції із заставними підпорядковуються Закону про іпотеку, а іпотечні сертифікати потрапляють до сфери дії Закону України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати” від 19 червня 2003 р. № 979.

Тепер офіційно закріплено і статус іпотечних облігацій Законом України “Про іпотечні облігації” від 22 грудня 2005 р. № 3273, який не лише визначає порядок їх випуску та обігу, а й встановлює вимоги до їх іпотечного покриття.