

**ВИКОРИСТАННЯ КИТАЙСЬКОГО ДОСВІДУ АКРЕДИТАЦІЇ
ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ КОМПАНІЙ ТА ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА У
ДЕРЖАВНИХ ЖИТЛОВИХ ПРОГРАМАХ РЕКОНСТРУКЦІЇ
УКРАЇНИ НА ПРИКЛАДІ ПРОГРАМИ "ЄОСЕЛЯ"**

Потреба у забезпеченні громадян України житлом гостро постала ще з часів отримання Україною незалежності. Обсяги коштів, які держава виділяє на будівництво житла та фінансування державних житлових програм, є вкрай недостатніми. Так, за новою державною житловою програмою "єОселя" в Дії, оператором якої є ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО", загалом у 2022-2024 роках лише 14,4 тисяч родин отримали доступну іпотеку та придбали власне житло за рахунок виданих іпотечних кредитів на суму 23,3 млрд. грн.

За період з початку воєнних дій ця проблема стала ще актуальнішою. Станом на січень 2024 р. загальна сума тільки задокументованих збитків в житловій та нежитловій нерухомості, а також іншій інфраструктурі України складає понад \$135 млрд. Загалом внаслідок бойових дій зруйновано або пошкоджено понад 203 тис. багатопверхівок та приватних будинків. Внаслідок цього у житловому секторі основні видатки пов'язані з додатковими витратами громадян на оренду житла та досягли \$15,4 млрд.

Зважаючи на те, що "єОселя" є одним із ключових інструментів для стимулювання будівництва житла та роботи будівельного ринку України загалом, головний акцент в програмі зроблено на первинний ринок, активізацію житлового будівництва, що своєю чергою стимулюватиме розвиток суміжних галузей. Саме тому актуальним є вирішення всіх проблемних питань, які заважають залученню якомога більшої кількості девелоперських компаній до участі у програмі. Одним із таких питань є необхідність вдосконалення банками-партнерами ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО" порядку акредитації девелоперських компаній та об'єктів будівництва.

Тому зрозуміло, що на теперішній час особливо актуальними стають заходи державної політики, спрямовані на розвиток та реформування державних житлових програм, які повинні враховувати наявний світовий досвід забезпечення громадян житлом. Пропонується вивчити досвід Китаю щодо державного регулювання ринку нерухомості та шляхи його використання в Україні, зокрема у питаннях акредитації девелоперських компаній та об'єктів будівництва у державних житлових програмах.

Комплексне вирішення проблемного питання щодо акредитації банками-партнерами девелоперських компаній та об'єктів будівництва з урахуванням наявного китайського досвіду сприятиме залученню якомога більшої кількості високоякісних стабільно працюючих девелоперських компаній до участі у державних житлових програмах, зокрема програмі "єОселя". Це зробить суттєвий внесок в успішне реформування державних житлових програм в Україні

в умовах відбудови країни під час та після закінчення повномасштабної війни з росією.

Ключові слова: державна житлова програма "єОселя", акредитація девелоперських компаній, акредитація об'єктів будівництва, китайський досвід.

Постановка проблеми. Потреба у забезпеченні громадян України житлом гостро постала ще з часів отримання Україною незалежності. За період з початку воєнних дій ця проблема стала ще актуальнішою. Станом на січень 2024 р. загальна сума тільки задокументованих збитків в житловій та нежитловій нерухомості, а також іншій інфраструктурі України складає понад 135 млрд. дол. Загалом внаслідок бойових дій зруйновано або пошкоджено понад 203 тис. багатопверхівок та приватних будинків [1]. Внаслідок цього у житловому секторі основні видатки пов'язані з додатковими витратами громадян на оренду житла та досягли \$15,4 млрд. [2].

За таких умов особливо актуальними стають заходи державної політики, спрямовані на розвиток та реформування державних житлових програм, які повинні враховувати наявний світовий досвід забезпечення громадян житлом, зокрема акредитації девелоперських компаній та об'єктів будівництва державних житлових програмах.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. На теперішній час державні житлові програми в Україні існують лише на початковій стадії. Так, за новою державною житловою програмою "єОселя" в Дії, оператором якої є ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО", загалом у 2022-2024 роках лише 14,4 тисяч родин отримали доступну іпотеку та придбали власне житло за рахунок виданих іпотечних кредитів на суму 23,3 млрд грн [3, 4].

Таким чином, про вирішення питання організації забезпечення потреб громадян України у житлі говорити явно передчасно.

Зважаючи на те, що "єОселя" є одним із ключових інструментів для стимулювання будівництва житла та роботи будівельного ринку України загалом, головний акцент в програмі зроблено на первинний ринок, активізацію житлового будівництва, що своєю чергою стимулюватиме розвиток суміжних галузей. Саме тому актуальним є вирішення всіх проблемних питань, які заважають залученню якомога більшої кількості девелоперських компаній до участі у програмі.

У Китаї накопичено багаторічний досвід з питань реалізації державних житлових програм. Так, ключовою основою китайської політики в секторі нерухомості є "Положення про кваліфікаційне управління девелоперських підприємств" [5]. Воно спрямовано на посилення регулювання діяльності підприємств, що займаються будівництвом нерухомості, шляхом уточнення вимог і процедур кваліфікаційного управління, тим самим захищаючи ринковий порядок, забезпечуючи якість будівництва та сприяючи здоровому розвитку будівельної галузі.

Закон цінних тенденцій у девелопменті, визначений співвідношенням попиту та пропозиції в ринковій економіці, неодмінно спричинить стрибки та падіння цін. Тільки державна політика регулювання ринку нерухомості може забезпечити стабільний розвиток економіки. Основною причиною подорожчання житла є різниця між очікуваннями покупців житла щодо цін на житло та попитом девелоперів на обіговий капітал під час реалізації будівельних проектів. По мірі

поглиблення циклу девелопменту капітальні витрати девелоперів зростають, в результаті чого кінцева ціна продажу виявляється вищою за психологічні очікування споживачів. Тому для ефективного вирішення проблеми стрімкого подорожання житла слід виходити з каналів і методів фінансування девелоперів та психологічних очікувань споживачів щодо цін на житло [6]. Саме досвід вдалого державного регулювання ринку нерухомості ми можемо запозичити, вивчаючи китайський досвід та пропонуючи шляхи його використання в Україні.

Мета статті. Робота присвячена вивченню одного з проблемних питань – акредитації девелоперських компаній та об'єктів будівництва у державних житлових програмах на прикладі програми "єОселя" та формуванню, на підставі китайського досвіду, пропозицій щодо залучення якомога більшої кількості девелоперських компаній до державних житлових програм, з метою вирішення житлової проблеми в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження.

У нашому дослідженні зупинимось на одному з основних проблемних питань участі девелоперських компаній у державних житлових програмах на прикладі програми "єОселя" – необхідності вдосконалення банками-партнерами (Ощадбанк, Укргазбанк, Глобус, СЕНС банк, Sky Bank, BISBANK) порядку акредитації девелоперських компаній та об'єктів будівництва. Їх необхідно зробити прозорими та зрозумілими для девелоперів.

На теперішній час серед основних вимог для допуску девелоперських компаній до акредитації з боку банків є:

1. Ділова репутація та професійна діяльність девелоперських компаній, зокрема:

- відсутність кінцевих бенефіціарних власників девелоперських компаній, що є громадянами держави, що здійснює збройну агресію проти України (крім громадян такої держави, яким надано статус учасника бойових дій після 14 квітня 2014 року) та/або особами, місцем постійного проживання (перебування, реєстрації) яких є держава, що здійснює збройну агресію проти України;

- учасником, акціонером або власником девелоперських компаній, прямо чи опосередковано через інші юридичні особи (трасти, інші подібні правові утворення) не повинна бути держава, що здійснює збройну агресію проти України;

- кінцеві бенефіціарні власники девелоперських компаній не повинні перебувати у переліку осіб, стосовно яких, відповідно до Закону України «Про санкції» [7], застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи.

2. Відсутність у девелоперських компаній заборгованості по податках та інших обов'язкових платежів до Державного та місцевих бюджетів.

3. Наявність введених в експлуатацію об'єктів будівництва, що підтверджено документом, який засвідчує введення в експлуатацію об'єкта та підтверджує його готовність до експлуатації (сертифікат/декларація про готовність до експлуатації або довідка, видана Державною інспекцією архітектури та містобудування України, структурним підрозділом міської державної адміністрації або іншим уповноваженим органом тощо).

4. Відсутність негативного впливу кредитної історії на поточну господарську діяльність на момент подання листа-пропозиції девелоперської компанії щодо акредитації, що визначається в процесі акредитації.

5. Відсутність судових рішень, що набрали законної сили та /або процесів/кримінальних проваджень щодо девелоперських компаній, що перешкоджають акредитації девелоперських компаній у відповідності до висновку підрозділу безпеки банку.

Серед основних вимог банків до об'єктів будівництва варто виділити такі:

1. Наявність дозвільних документів на здійснення будівництва об'єкту, документів підтверджуючих право володіння/користування земельною ділянкою, на якій розташовано об'єкт будівництва, що відповідають вимогам чинного законодавства України.

2. Об'єкт будівництва має бути розташований на території України (за винятком об'єктів будівництва, що розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або на території, яка перебуває в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні), затвердженими у відповідності до вимог законодавства).

3. Використання законних схем реалізації нерухомості (фінансування будівництва) на первинному ринку нерухомості, зокрема, але не виключно, шляхом укладення договору купівлі-продажу майнових прав на житло (нерухомість), купівлі-продажу майбутнього об'єкта житлової нерухомості (перший продаж), інвестування в будівництво житла шляхом участі у фонді фінансування будівництва, інвестування в будівництво житла шляхом купівлі цільових облігацій та/або схема реалізації нерухомості на первинному ринку, яка буде встановлена законодавством України на дату акредитації та погоджена в процесі акредитації юридичним підрозділом банку.

4. Відсутність судових рішень, що набрали законної сили, по відношенню до девелоперської компанії, власника (користувача) земельної ділянки, і/або об'єкта будівництва, які оспорювали б законність набуття та здійснення права власності (користування) земельною ділянкою і/або здійснення будівельних робіт зі спорудження об'єкта будівництва, і/або інших судових рішень, що набрали законної сили, які обтяжували б земельну ділянку і/або об'єкт будівництва, і/або інших судових позовів, щодо земельної ділянки і/або об'єкту будівництва.

Основні критерії відбору девелоперських компаній з метою акредитації в банках є такі:

1. Мати досвід роботи на будівельному ринку України понад 5 (п'ять) років.

2. Мати не менше 5 введених в експлуатацію багатоквартирних будинків або введених в експлуатацію об'єктів будівництва загальною площею більше 50 000 (п'ятдесят тисяч) квадратних метрів в містах з населенням більше 1 млн. осіб (м. Київ, м. Харків, м. Одеса, м. Дніпро) або введених в експлуатацію об'єктів будівництва загальною площею більше 25 000 (двадцять п'ять тисяч) квадратних метрів в інших містах України;

3. Протягом 3 (трьох) останніх календарних років на момент подання банку листа-пропозиції девелоперської компанії щодо акредитації компанія повинна мати досвід введення в експлуатацію об'єктів будівництва;

4. Здійснення будівельних робіт на будівельних майданчиках девелоперської компанії на момент подання банку листа-пропозиції щодо акредитації.

Серед основних критеріїв відбору об'єктів будівництва зі ступенем готовності до 100%:

1. Ступінь готовності об'єкту будівництва не менше 70%.

2. Достатній грошовий потік для побудови об'єкту будівництва (співвідношення загальної суми планових надходжень від продажу нерухомості до залишкової суми кошторису будівництва об'єкту будівництва).

3. Метою покращення вимог та критеріїв акредитації девелоперських компаній та об'єктів будівництва доцільно було б ретельно вивчити світовий досвід з цього питання, зокрема китайський. Аналогічно Україні, проекти доступного житла у Китаї – це проекти, які мають урядову підтримку та спрямовані на забезпечення безпечного та доступного житла для людей із низьким та середнім доходом.

На теперішній час накопичено багаторічний китайський досвід у питанні акредитації девелоперських компаній та об'єктів будівництва. Для вивчення цього досвіду спочатку розглянемо головні завдання процесу акредитації девелоперських компаній у Китаї. Серед них, зокрема:

1. Забезпечення якості проектів. Завдяки суворим процедурам доступу компанії-учасники гарантують відповідність стандартам щодо якості проектів, фінансової безпеки та технічних можливостей.

2. Уникнення зайвих ризиків. Перевірка якості девелоперів може зменшити потенційні прості або проблеми з якістю під час реалізації будівельних житлових проектів та знизити ризики проектів.

3. Виправдання урядових очікувань. Стандарти доступу гарантують, що девелоперські компанії відповідають вимогам національних і місцевих органів влади щодо будівництва державного житла та досягають цілей державної соціальної політики.

4. Сприяння чесній конкуренції. Процедури акредитації девелоперів забезпечують можливості чесної конкуренції для всіх девелоперів для забезпечення ринкових засад організації процесу девелопменту.

Серед критеріїв оцінки девелоперських компаній у Китаї на наш погляд варто виділити такі:

1. Корпоративний бекграунд і стабільність. Врахування віку компанії, репутації та досвіду роботи з попередніми будівельними проектами, особливо в проектах соціального житла чи громадської інфраструктури.

2. Здатність до управління проектами. Оцінюються структура проектної команди та кваліфікація та досвід менеджерів, керівники проектів, як правило, повинні мати відповідні сертифікати на управління проектами.

3. Фінансова спроможність. Компанія повинна надати фінансову звітність і аудиторські звіти за останні три роки щоб переконатися, що вона має можливість фінансувати проект навіть у разі настання надзвичайної ситуації та має стабільний грошовий потік.

4. Послужний список успішних проектів. Оцінюються попередні досягнення компанії, такі як швидкість реалізації проектів, якість і відгуки клієнтів щодо раніше побудованого житла, інфраструктури тощо.

Крім того, стандарти доступу девелоперських компаній до житлових проектів у Китаї передбачають, зокрема:

1. Прозорість. Компанії повинні відкрити ключову фінансову та проектну інформацію для громадськості та державного контролю для забезпечення відповідності державним стандартам і вимогам щодо прозорості.

2. Фінансові вимоги. Компанії повинні продемонструвати фінансову стійкість, проходити фінансовий аудит і мати достатній грошовий потік для забезпечення безперервності реалізації будівельних проектів.

3. Відповідність законодавству. Компанія повинна подати відповідну заявку до Державного управління будівельної промисловості щоб переконати державні контролюючі органи, що кваліфікація компанії та дотримання нею екологічних норм відповідають державним вимогам.

4. Соціальна відповідальність. Девелоперські компанії повинні взяти на себе зобов'язання обслуговувати групи населення з низьким і середнім доходом, а також розробляти та впроваджувати соціально-орієнтовані житлові програми.

Слід також зазначити, що подання заявки на житловий проект у Китаї та попередній розгляд передбачають, зокрема:

1. Подачу основних документів. Подача ліцензії на підприємницьку діяльність компанії, кваліфікаційний сертифікат, податкову реєстрацію та інші основні документи для державної перевірки.

2. Перевірку досвіду і легітимності девелоперської компанії, а саме: державну перевірку історії створення та законності функціонування компанії, включаючи реєстрацію бізнесу та податкові записи.

3. Перевірку кваліфікації девелоперської компанії. Компанія надає незалежно перевірену фінансову звітність, щоб переконатися, що фінансові записи є чіткими та відсутні серйозні незавершені судові спори за участю компанії.

4. Перевірку відповідності екологічним стандартам. Компанії зобов'язані відповідати екологічним вимогам і подавати оцінку впливу їх діяльності на довкілля.

На останньому етапі акредитації проводиться фінальна перевірка кваліфікації девелопера та житлового проекту (об'єкту будівництва) та приймається остаточне рішення щодо акредитації, що передбачає, зокрема:

1. Перевірку фінансового стану девелоперської компанії і відповідність її діяльності діючому законодавству. Для цього Компанія надає державі фінансову звітність, перевірену незалежним аудитором, який підтверджує достовірність фінансової звітності та відсутність значних незавершених судових спорів.

2. Перевірку житлового проекту (об'єкту будівництва), зокрема, щодо його відповідності національним будівельним стандартам, включаючи аспекти безпеки, сейсмостійкості та енергозбереження.

3. Відкриті торги і остаточне затвердження компанії-переможця. Компанії, які відповідають всім вимогам щодо акредитації, беруть участь у відкритих торгах, щоб забезпечити відкритість, справедливість і неупередженість. Після завершення остаточного розгляду уряд видає ліцензію на житловий проект компанії-переможцю.

4. Реалізація проекту. Компанія-переможець розпочинає реалізацію проекту відповідно до ліцензії на будівельний проект. При цьому здійснюється державний контроль щодо суворого дотримання компанією всіх державних стандартів та вимог.

На наш погляд, було б доцільно взяти з досвіду Китаю такі напрямки, як:

1. Налагодження процесів акредитації девелоперів та об'єктів будівництва. Важливо скоротити затримки у процедурі акредитації та підвищити ефективність завдяки стандартизованим і прозорим процедурам акредитації.

2. Посилення фінансового нагляду. Необхідно запровадити систему фінансового моніторингу, щоб уникнути припинення реалізації будівельних проектів через фінансові проблеми.

3. Підвищення екологічної свідомості та стандартів. Доцільно поступово запроваджувати екологічні вимоги та включати екологічні технології будівництва в критерії акредитації об'єктів будівництва, щоб сприяти довгостроковим вигодам.

4. Удосконалення механізмів нагляду. Необхідно посилити нагляд за реалізацією будівельних проєктів, щоб гарантувати, що якість і прогрес будівельних проєктів відповідають стандартам.

З точки зору наявного китайського досвіду можна зробити такі поради щодо покращення організації процесів акредитації девелоперів та об'єктів будівництва в Україні:

1. Покращити прозорість. Пропонується зробити процес акредитації більш відкритим та прозорим для підвищення довіри до нього з боку суспільства.

2. Здійснювати моніторинг фінансового стану девелоперів у реальному часі. Моніторинг фінансів девелоперів у режимі реального часу необхідний, щоб гарантувати, що вони мають довгострокові можливості реалізації будівельних проєктів.

3. Запровадити екологічні стандарти будівництва. Покращення екологічних стандартів, зменшення впливу проєктів на навколишнє середовище та сприяння сталому розвитку.

4. Зміцнити міжнародне співробітництво. Співпрацювати з міжнародними організаціями та іноземними урядами для підвищення якості та ефективності проєктів реконструкції житлового фонду України, використовуючи передовий міжнародний досвід.

Висновки. На сьогодні вирішення проблемних питань державної житлової програми "єОселя" є дуже актуальним. Тому в останній час вже здійснюються певні кроки у цьому напрямку. Так у листопаді 2024 року вступила в дію нова форма анкети об'єкта будівництва, затверджена правлінням ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО". Це дозволить спростити та прискорити процес акредитації житла, що зводиться в державній програмі доступного іпотечного кредитування. Раніше, щоб акредитувати будинок, що зводиться, в "єОселі", забудовнику необхідно було заповнити та подати різні анкети у кожен банк-партнер програми. Нова анкета об'єкта будівництва – це єдина уніфікована форма документа для усіх банків та девелоперів. Таке нововведення оптимізує процес надання відомостей девелоперів до банків [8].

Проте саме комплексне вирішення проблемного питання щодо акредитації банками-партнерами девелоперських компаній та об'єктів будівництва з урахуванням наявного китайського досвіду сприятиме залученню якомога більшої кількості високоякісних стабільно працюючих девелоперських компаній до участі у державних житлових програмах, зокрема програмі "єОселя". Це зробить суттєвий внесок у успішне реформування державних житлових програм в Україні в умовах відбудови країни під час та після закінчення повномасштабної війни з росією.

Список літератури:

1. Структурні зміни та виклики в будівельній індустрії України: аналіз та прогнози. Серпень 2024. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/09/02_09_24_Zvit_Strukturalni_zmini_ta_vikliki_v_budivelnii--industrii-.pdf (дата звернення 27.11.2024р.).

2. Непрямі фінансові втрати економіки України перевищують 1,146 трлн втраченого виторгу. URL: <https://kse.ua/ua/about-the-school/news/nepryami-finansovi-vtrati-ekonomiki-ukrayini-perevishhuyut-1-164-trln-vtrachenogo-vitorgu-otsinka-kse-stanom-na-lipen-2024-roku/> (дата звернення 27.11.2024р.).

3. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/> (дата звернення 27.11.2024р.).

4. З початку роботи eОселі видано кредити на понад 22 мільярди гривень. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/z-pochatku-roboty-ieoseli-vydano-kredyty-na-ponad-22-miliardy-hryven/> (дата звернення 27.11.2024р.).

5. Order of the Ministry of Construction of the People's Republic of China. (2000). Regulations on the Management of Qualifications of Real Estate Development Enterprises. URL: https://www.gov.cn/gongbao/content/2001/content_61300.htm (дата звернення 27.11.2024р.).

6. Zimmermann J., and Eber W. Criteria on the value of expert's opinions for analyzing complex structures in construction and real estate management. *Procedia Engineering*. 2017, 196, 335-342. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2017.07.208>.

7. Закон України "Про санкції" від 14 серпня 2014 року № 1644-VII (зі змінами). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1644-18#Text> (дата звернення 27.11.2024р.).

8. Акредитація девелоперів в eОселі стане зручнішою – запрацювала єдина анкета забудовника. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/akredytatsiia-developeriv-v-ieoseli-stane-zruchnishoiu-zapratsiuvala-iedyna-anketa-zabudovnyka/> (дата звернення 27.11.2024р.).

References:

1. Structural changes and challenges in the construction industry of Ukraine: analysis and forecasts. August 2024, from https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/09/02_09_24_Zvit_Strukturni_zmini_ta_vikliki_v_budivelnii--_industrii--.pdf (accessed November 27, 2024).

2. Indirect financial losses of Ukraine's economy exceed 1.146 trillion in lost revenue, from <https://kse.ua/ua/about-the-school/news/nepryami-finansovi-vtrati-ekonomiki-ukrayini-perevishhuyut-1-164-trln-vtrachenogo-vitorgu-otsinka-kse-stanom-na-lipen-2024-roku/> (accessed November 27, 2024).

3. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/> (accessed November 27, 2024).

4. Since the launch of eOselya, loans for more than UAH 22 billion have been issued, from <https://ukrfinzhytlo.in.ua/z-pochatku-roboty-ieoseli-vydano-kredyty-na-ponad-22-miliardy-hryven/> (accessed November 27, 2024).

5. Order of the Ministry of Construction of the People's Republic of China. (2000). Regulations on the Management of Qualifications of Real Estate Development Enterprises, from https://www.gov.cn/gongbao/content/2001/content_61300.htm (accessed November 27, 2024).

6. Zimmermann, J. & Eber, W. (2017). Criteria on the value of expert's opinions for analyzing complex structures in construction and real estate management. *Procedia Engineering*, 196, 335-342. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2017.07.208>.

7. Law of Ukraine "On Sanctions" of August 14, 2014, No. 1644-VII (as amended), from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1644-18#Text> (accessed November 27, 2024).

8. Akredytatsiya developeriv v yeOseli stane zruchnishoiu – zapratsyuvala yedyna anketa zabudovnyka, from <https://ukrfinzhytlo.in.ua/akredytatsiia-developeriv-v-ieoseli-stane-zruchnishoiu-zapratsiuvala-iedyna-anketa-zabudovnyka/> (accessed November 27, 2024).

Yevgen ZELTSER

Using the chinese experience of accreditation of development companies and construction objects in state housing programs of reconstruction of Ukraine as an example of the "eOselya" program.

The need to provide housing for the citizens of Ukraine has become acute since Ukraine gained independence. The amounts of funds allocated by the state for housing construction and financing of state housing programs are extremely insufficient. Thus, according to the new state housing program "eOselya" in Diya, the operator of which is PJSC "UKRFINZHYTLO", in total, in 2022-2024, only 14.4 thousand families received an affordable mortgage and purchased their own housing at the expense of issued mortgage loans in the amount of UAH 23.3 billion.

Since the beginning of hostilities, this problem has become even more urgent. As of January 2024 the total amount of only documented losses in residential and non-residential real estate, as well as other infrastructure of Ukraine is more than \$135 billion. In total, as a result of hostilities, more than 203,000 high-rise buildings and private houses were destroyed or damaged. As a result, the main expenses in the housing sector are related to additional expenses of citizens for renting housing and reached \$15.4 billion.

Considering the fact that "eOselya" is one of the key tools for stimulating housing construction and the work of the construction market of Ukraine in general, the main emphasis in the program is on the primary market, the activation of housing construction, which in turn will stimulate the development of related industries. That is why it is urgent to solve all problematic issues that prevent the involvement of as many development companies as possible to participate in the program. One of these issues is the need for the partner banks of UKRFINZHYTLO to improve the accreditation procedure for development companies and construction projects.

Therefore, it is clear that at the present time, state policy measures aimed at the development and reform of state housing programs, which must take into account the existing global experience of providing citizens with housing, are becoming particularly relevant. It is proposed to study China's experience in state regulation of the real estate market and ways of its use in Ukraine, in particular in matters of accreditation procedure for development companies and construction projects in state housing programs.

A comprehensive solution to the problematic issue of accreditation procedure for development companies and construction projects by partner banks, taking into account the existing Chinese experience, will contribute to the involvement of as many high-quality, stably working development companies as possible to participate in state housing programs, in particular the "eOselya" program. This will make a significant contribution to the successful reform of state housing programs in Ukraine in the context of the country's reconstruction during and after the end of the full-scale war with russia.

Keywords: the state housing program eOselya, accreditation procedure for development companies, accreditation procedure for construction projects, Chinese experience.