

УДК 336.7(477)(075.8)

Болдова А.А., Вітренко Л.О.

МЕНЕДЖМЕНТ СИСТЕМИ ВЗАЄМОДІЇ ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ТА БАНКУ

У статті систематизовано теоретичні основи взаємодії ФФБ та банку; реалізовано кластерний менеджмент системи взаємодії ФФБ та банку на первинному ринку нерухомості; змодельовано бізнес-процес ініціювання створення кластера за участі суб'єктів первинного ринку нерухомості; рекомендовано шляхи вдосконалення процесу взаємодії фонду фінансування будівництва та банку.

Ключові слова: *менеджмент, система взаємодії, фонд фінансування будівництва (ФФБ), кластерний менеджмент, банк, коефіцієнт доступності житла.*

Постановка проблеми. Дослідження питань розвитку та підвищення ефективності механізму кредитування житла банку шляхом взаємодії з фондом фінансування будівництва набувають актуальності. Дані питання давно вивчаються провідними науковцями і реалізуються на практиці. А також існує ряд нормативно-правових документів, які регламентують і регулюють вищевказаний процес, що свідчить про зацікавленість державою менеджментом системи взаємодії фонду фінансування будівництва та банку. Доцільно зауважити, що регулювання даної системи менеджменту викладено у наказі Міністерства юстиції України «Про внесення змін до наказу Міністерства юстиції України від 07.02.2002 № 7/5 «Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно» від 28.07.2010 № 1692/5, Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 22.07.2009 № 805, постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку та правил обов'язкового страхування майнових ризиків за договором про участь у фонді фінансування будівництва».

Розвиток ринку первинного житла потребує посилення системи менеджменту, оскільки узагальнення інформації щодо купівлі житла під заставу майнових прав (що реалізуються в рамках фонду фінансування будівництва) свідчить про удосконалення та пошук нових шляхів схем взаємодії фонду фінансування будівництва та банку. Однак всебічно не досліджено питання розвитку кластерного механізму банківсько-ФФБ інтеграції на первинному ринку нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання дослідження процесів взаємодії фонду фінансування будівництва та банку на ринку нерухомості вивчали науковці: Н. Внукова, С. Бушуєв, А. Голіков, Т. Завора, І. Кривов'язюк, Р. Манн, В. Павлова, Н. Смолярчук та ін. Однак всебічно не досліджено питання розвитку кластерного механізму банківсько-ФФБ інтеграції на первинному ринку нерухомості. Доцільність розв'язання вказаної

проблеми і недостатній рівень її теоретико-методичного обґрунтування обумовили вибір теми, мети та задач даної статті.

Мета статті обґрунтування теоретичних положень та практичних рекомендацій щодо менеджменту і системи взаємодії фонду фінансування будівництва та банку в Україні.

Завданнями статті є: обґрунтування теоретичних основ взаємодії фонду фінансування будівництва та банку і надання практичних рекомендацій щодо удосконалення процесу взаємодії фонду фінансування будівництва та банку при виявленні альтернативних шляхів фінансування будівництва.

Виклад основного матеріалу. Будівництво житла при створенні ФФБ є одним з найефективніших в Україні способів інвестування коштів в будівництво.

Фонд фінансування будівництва – це кошти, передані управителю фонду фінансування будівництва в управління, які використані чи будуть використані ним у майбутньому на умовах Правил фонду та договорів про участь у ФФБ [1].

Банк – це юридична особа, яка, на підставі банківської ліцензії, має виключне право надавати банківські послуги, відомості про яку внесені до Державного реєстру банків [2].

Оскільки фондів фінансування будівництва є декілька видів, то потрібно визначити характеристики кожного з них (рис. 1).

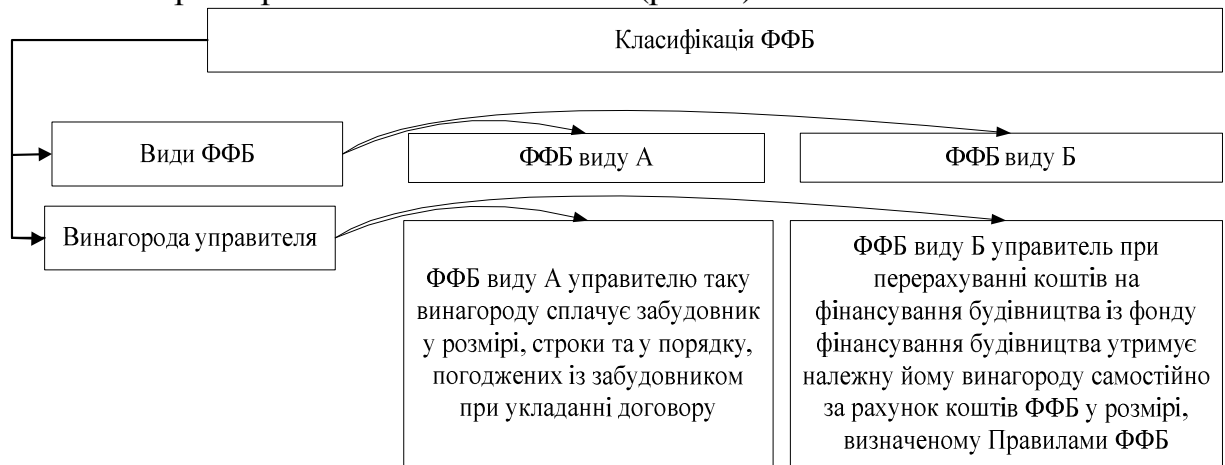


Рис. 1. Класифікація фонду фінансування будівництва

Джерело: побудовано авторами

Аналіз сутнісних характеристик ФФБ та банку дозволив визначити передумови їх взаємодії (макро- та мікроекономічні чинники) (рис. 2) серед яких є зближення банківського ринку та ринку будівництва житла.

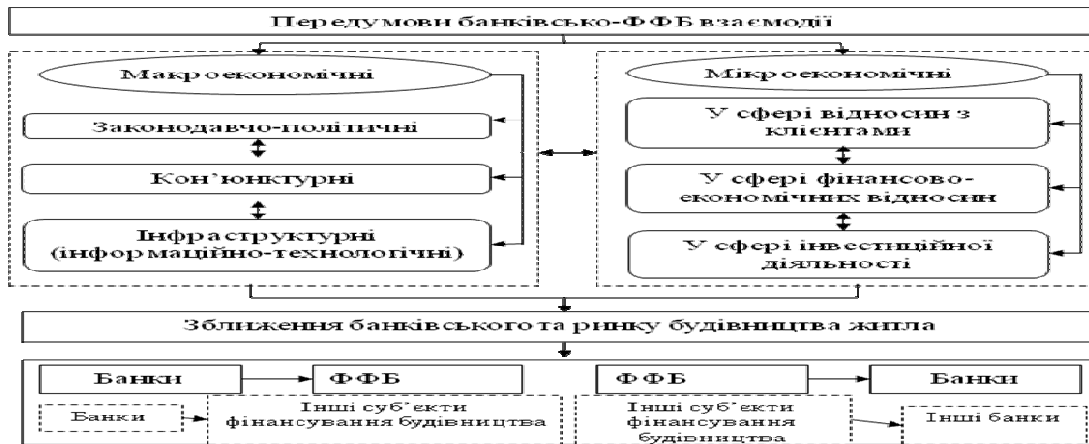
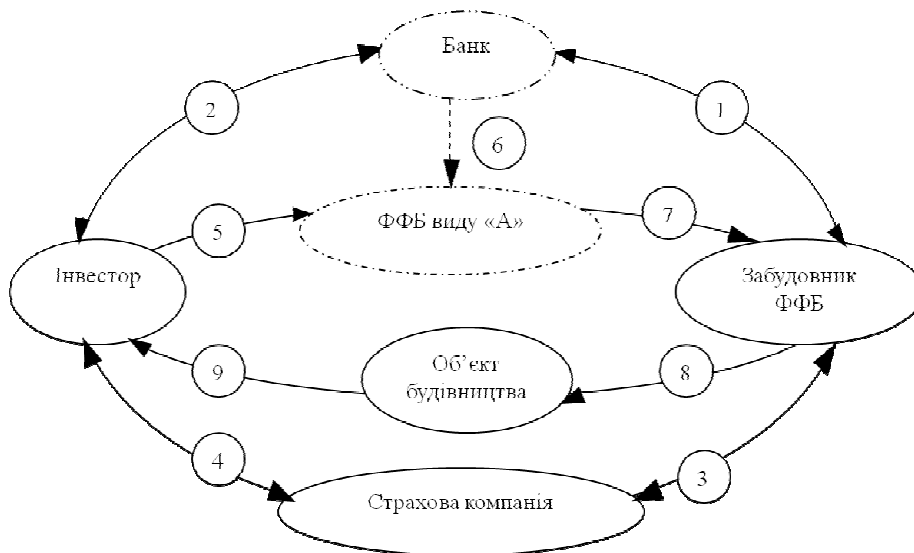


Рис. 2. Передумови банківсько-ФФБ взаємодії

Джерело: побудовано авторами

Для обґрунтування доцільності удосконалення менеджменту системи взаємодії ФФБ та банку побудовано схему взаємовідносин ФФБ з учасниками ринку нерухомості, серед яких виявлено елементи для удосконалення (рис. 3) [5].



----- елементи для удосконалення

Рис. 3. Взаємовідносини сторін при створенні ФФБ виду «А»

Джерело: Финансирование строительства жилья [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.kreditprombank.com/rus/ffs_describe.html.

Доцільно внести деякі пояснення щодо рис. 3, на якому схематично зображено взаємовідносини сторін при створенні ФФБ виду «А», а саме:

1) банк-управитель ФФБ виду «А» (ФФБ) укладає із забудовником ФФБ пакет договорів про будівництво об'єкту, при цьому банк-управитель ФФБ повинен затвердити і оприлюднити Правила ФФБ і типовий договір про участь у ФФБ, а забудовник ФФБ – отримати всі дозвільні документи на будівництво об'єкту і оприлюднити зареєстровану у встановленому законодавством порядку проектну декларацію;

- 2) інвестори укладають з банком–управителем ФФБ договори про участь у ФФБ, договори про управління майном (грошовими коштами) з метою побудови нерухомості (житла);
- 3) забудовник ФФБ укладає із страховою компанією договір страхування будівельно-монтажних робіт від ризиків їх пошкодження або знищення унаслідок техногенних аварій і природних явищ;
- 4) інвестори укладають із страховою компанією договір обов'язкового страхування майнових ризиків за договорами про участь у ФФБ;
- 5) інвестори перераховують грошові кошти у ФФБ;
- 6) банк–управитель ФФБ управляє коштами фонду, у тому числі й виконує контроль цільового використання забудовником ФФБ коштів фонду;
- 7) грошові кошти для фінансування будівництва перераховуються забудовнику ФФБ;
- 8) забудовник ФФБ завершує будівництво об'єкту, вводить його в експлуатацію;
- 9) інвестори отримують документи, що підтверджують право власності на нерухомість (житло).

Ця схема дуже проста, абсолютно прозора і зрозуміла як будівельникам, так і їх потенційним покупцям. Вона дозволяє будівельникам отримати фінансову підтримку банку на початковому етапі будівництва, з одного боку, і захистити фінансові інвестиції потенційних покупців від нецільового використання до завершення будівництва нерухомості, з іншого.

Простота даної схеми є очевидною лише на перший погляд, вона усладнюється потребою в удосконаленні менеджменту, а саме переходу до кластерного управління, що в свою чергу дозволить реалізувати ефективну взаємодію суб'єктів кластера на первинному ринку нерухомості.

Саме поняття «кластер» широке, але в розрізі нашого дослідження оптимальним і таким, що відображає сутність є визначення запропоноване Ковальновою Ю.М. Кластер – локалізована територіально-виробнича форма інтеграції взаємодіючих суб'єктів господарювання, що характеризується виробництвом конкурентоспроможних товарів або послуг, наявністю погодженої стратегії розвитку, спрямованої на реалізацію інтересів кожного з учасників і території локалізації кластера, на якій вона перебуває, і що має істотну соціально-економічну значимість для регіону [3].

Для формування системи взаємодії ФФБ та банку необхідно управляти процесом ініціювання створення кластера [6].

Кластерний менеджмент – це управління організацією взаємодії географічно близьких груп взаємопов'язаних компаній та пов'язаних з ними підприємств, асоційованих установ в окремій галузі, сфері що пов'язані спільними технологіями та навичками, характеризуються спільністю діяльності та які взаємодоповнюють один одного [4] (рис. 4) .



Рис. 4. Взаємодія суб'єктів кластера на первинному ринку нерухомості

Джерело: Porter M. Clusters and the New Economics of Competition / M. Porter // World Economy. – 1998. – Vol. 76. – November-December. – P. 293–317.

На основі взаємозв'язків між суб'єктами із використанням методу ієрархій, що є методом системного аналізу, побудовано матрицю досяжності взаємодії учасників потенційного кластера та побудовано їх ієрархію (рис 5).

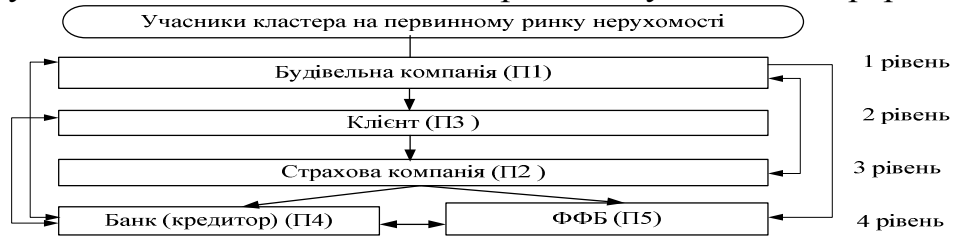
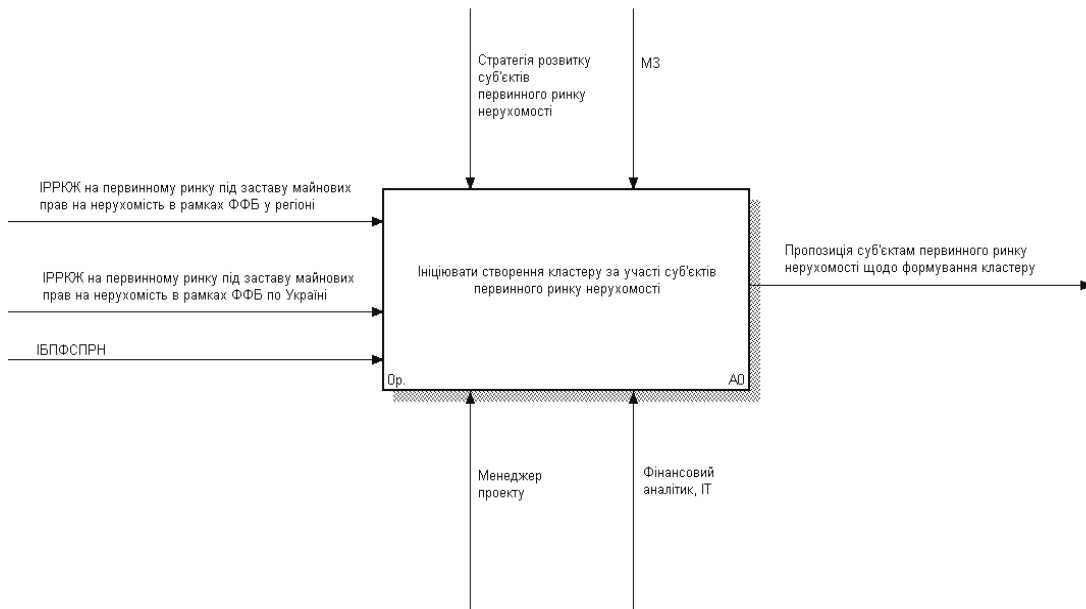


Рис. 5. Ієрархія взаємодії учасників кластера на первинному ринку нерухомості

Джерело: побудовано авторами

Будівельна компанія є ініціатором створення кластера. ФФБ та банк знаходяться на одному рівні, що дає змогу управляти їх взаємодією.

На основі сформованої ієрархії взаємодії учасників кластера на первинному ринку нерухомості виділено ключові бізнес-процеси. Авторами запропоновано використати метод структурно-функціонального моделювання для удосконалення процесу ініціювання створення кластера рис. 6.



МЗ – методичне забезпечення

ІРРКЖ – інформація про рівень розвитку кредитування житла

ІБПФСРПН – інформаційна база параметрів функціонування суб'єктів первинного ринку нерухомості

ФФБ – фонд фінансування будівництва

Рис. 6. Контекстна діаграма ініціювання створення кластера за участі суб'єктів первинного ринку нерухомості

Джерело: складено авторами за допомогою програми ExpertChoice

Використання цієї моделі дає змогу максимально врахувати всі етапи процесу ініціювання створення кластера.

Обґрунтовано доцільність удосконалення процесу взаємодії ФФБ та банку, зокрема проведено SWOT-аналіз створення кластера на первинному ринку нерухомості (рис. 7), оскільки його створення призведе до значних можливостей у сфері надання кредитів на купівлю житла.



Рис. 7. SWOT – аналіз створення фінансового кластера на первинному ринку нерухомості

Джерело: побудовано авторами

Висновки. У статті вирішено важливе науково-практичне завдання з обґрунтування теоретичних положень та практичних рекомендацій щодо менеджменту і подальшого розвитку системи взаємодії ФФБ та банку в Україні. Основні висновки і результати полягають у такому:

1. систематизовано теоретичні положення щодо взаємодії фонду фінансування будівництва та банку;
2. здійснено класифікацію фонду фінансування будівництва;
3. визначено передумови банківсько-ФФБ взаємодії;
4. визначено взаємовідносини сторін при створенні фонду фінансування будівництва виду «А»;
5. визначено взаємодію суб'єктів кластера на первинному ринку нерухомості;
6. побудовано ієрархію взаємодії учасників кластера на первинному ринку нерухомості

7. розроблено контекстну діаграму ініціювання створення кластера за участі суб'єктів первинного ринку нерухомості за допомогою програмного забезпечення;
8. здійснено SWOT – аналіз створення фінансового кластера на первинному ринку нерухомості.

Доцільність формування та застосування кластерних ініціатив для поліпшення стану системи взаємодії ФФБ та банку із використанням SWOT-аналізу та аналізу ієрархій, оскільки буде досягнуто покращення якості надання послуг кредитування житла на первинному ринку нерухомості та підвищення доступності житла для усіх верств населення за рахунок зниження собівартості послуг. Альтернативний варіант поліпшення стану кредитування для купівлі житла на первинному ринку під заставу майнових прав на нерухомість в рамках ФФБ враховує розвиток кредитування на вторинному ринку нерухомості.

Список використаних джерел

1. Житло на первинному ринку [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.mercury-dom.com>.
2. ЗУ «Про банки і банківську діяльність» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.univd.edu.ua/_projects/.../zu_bank.doc
3. Ковальова Ю. М. Кластер як нова форма організації та розвитку економіки / Ю. М. Ковальова [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.rusnauka.com/17_SSN_2007/Economics/22544.doc.htm.
4. Porter M. Clusters and the New Economics of Competition / M. Porter // World Economy. – 1998. – Vol. 76. – November-December. – P. 293–317.
5. Финансирование строительства жилья [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.kreditprombank.com/rus/ffs_describe.html.
6. Манн Р. В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р. В. Манн // Економіка & держава. – 2007. – №9. – С.15–17
7. Внукова Н. М. Перспективи розвитку фінансових послуг в кластерних ініціативах транскордонного співробітництва євро регіонів / Н. М. Внукова // Проблеми розвитку ринку фінансових послуг в Україні : мат. Всеукр. наук. прак. конференції (м. Харків, 15–16 листопада 2007 р.). – Х. : ХДТУБА, 2007. – С. 8–17.

Подано до редакції 9 червня 2014 року

Болдова А.А., Витренко Л.А.

Менеджмент системи взаємодії фонду фінансування строительства и банка

В статье систематизированы теоретические основы взаимодействия ФФС и банка; реализовано кластерный менеджмент системы взаимодействия ФФС и банка на первичном рынке недвижимости; смоделирован бизнес-процесс инициирования создания кластера с участием субъектов первичного рынка недвижимости; рекомендовано пути совершенствования процесса

взаимодействия фонда финансирования строительства и банка. Ключевые слова: менеджмент, система взаимодействия, фонд финансирования строительства (ФФС), кластерный менеджмент, банк, коэффициент доступности жилья.

Boldova A.A., Vitrenko L.A.

Management system of interaction construction financing fund and the bank

In the paper the theoretical foundations of interaction between the FSF and the bank; implemented cluster management system interaction FSF and the bank in the primary real estate market; modeled business process initiation of a cluster involving entities real estate market; recommend ways to improve the interaction process construction financing fund and the bank.

Key words: *management, system interaction, Construction Financing Fund (CFF), cluster management, bank rate housing affordability.*

Болдова Антоніна Андріївна – кандидат педагогічних наук, доцент кафедри фінансових ринків Національного університету ДПС України.

Вітренко Людмила Олексіївна – студентка 5 курсу факультету фінансів та банківської справи Національного університету ДПС України.