

**Pitsyr Y. S., Senyshyn O. S. Food complex in Ukrainian agro-industrial production system.**

*This article is devoted to the problems of food complex system of agro-industrial production and ways of solving them. The estimation of the state of production and consumption of food the population of Ukraine is made, self-sufficient in basic types of food of population is calculated and those groups of food that Ukraine must import are defined.*

*The analysis of food consumption population of Ukraine for 1 person for 2012 showed that some products are not made in production, which would provide physiological nutritional standards of the population. Agricultural production country provides existing need only bread and cereal products, potatoes, butter, sugar, vegetables and melons etc. Although the consumption of meat and meat products in 2012 is 68% of normal, milk and dairy products – 56,6%, fish and fish products – 68%, fruits, berries and grapes – at 59,3% which proves the underproduction of food types.*

*The structure of sales of food products in the areas of implementation in 2012, found growing share of sales to commercial businesses to what accounts for 80,1% of total sales. Second place is occupied by processing companies that sell 13,1% of the total agricultural production, the markets sold 4,5% of these products, 2,0% – issued to shareholders due rent, but only 0,3% of agricultural products to the population in payment for work.*

*Exploring the effectiveness of the food sector, taking into account the performance gains from the sale of food products and the profitability of production for years 2000–2012 is revealed that the rate of return over the period tends to increase.*

**Key words:** *complex food, food, food consumption per capita, sale of agricultural products, gross output, profitability of food.*

*Стаття надійшла 21 березня 2014 р.*

УДК 332.72:336

**В. Ю. Прокопенко**

**ФІНАНСОВО-КРЕДИТНІ ІНСТРУМЕНТИ  
НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ:  
ДЕФІНІЦІЙНІ АСПЕКТИ**

*Розглядається понятійно-категоріальний апарат формування фінансово-кредитного забезпечення ринку нерухомості. На основі узагальнення теоретичних підходів до визначення фінансово-кредитних інструментів запропоновано авторське визначення фінансово-кредитних інструментів. З'ясовано функції та роль фінансово-кредитних інструментів на ринку нерухомості.*

**Ключові слова:** *фінансово-кредитне забезпечення, фінансово-кредитні інструменти на ринку нерухомості.*

**Постановка проблеми.** Складні, часто суперечливі відносини на ринку нерухомості, особливості інституційної структури, стан фінансово-кредитного забезпечення його учасників, останнім часом призвели до недієвості ринку нерухомості України. Сучасна практика застосування фінансово-кредитних інструментів активізації розвитку ринку потребує удосконалення, від якого залежить ефективність і результативність дієвості вітчизняного ринку нерухомості, що, своєю чергою, полягає у розумінні та теоретичному обґрунтуванні дії фінансово-кредитних інструментів на ринку нерухомості.

Доступність фінансових і кредитних інструментів є одним із основних факторів, що визначають попит і пропозицію на ринку нерухомості. Фінансово-кредитні інструменти за їх ефективного використання, з одного боку, можуть перетворити частину потенційного попиту на платоспроможний, а з іншого – активізувати пропозицію шляхом фінансування нового будівництва. Водночас ці фактори зумовлюють й більшу, порівняно з іншими ринками, залежність ринку нерухомості від фінансового сектора. Цим пояснюється необхідність глибокого вивчення доцільності застосування фінансово-кредитних інструментів на ринку нерухомості, що неможливо без відповідного теоретичного забезпечення.

**Стан дослідження.** Серед вітчизняних науковців, що досліджували питання фінансового і кредитного забезпечення та інституційної структури ринку нерухомості, доцільно виокремити А. Асаула, І. Геллера, О. Гриценко, Б. Данилишина, О. Євтуха, В. Кравченка, М. Крупку, С. Кручка, В. Лагутіна О. Любоня, Ю. Манцевича, О. Мірошніченка, О. Мендрула, С. Онишко, В.Онищенко, Г. Онищука, В. Павлова, К. Паливоду, О. Папаїку, В. Савича та інших. Серед зарубіжних науковців вказані проблеми досліджували Л. Белих, І. Балабанов, С. Максимов, Н. Ордуей, І. Рахман, Дж. Стиглиц, Дж. Фрідман, Г. Харрісон та ін.

**Метою** статті є зосередження уваги на категоріальному апараті фінансово-кредитного забезпечення окремих процесів, що відбуваються на ринку нерухомості, на основі попереднього розгляду низки базових понять і категорій для уточнення деяких вихідних теоретичних положень та пошуку конкретних форм і методів їх подальшої практичної імплементації.

**Виклад основних положень.** Необхідність і важливість використання фінансово-кредитних інструментів на ринку нерухомості пояснюється низкою причин. По-перше, об'єкти нерухомості є дорогим товаром, а тому формування платоспроможного попиту потребує залучення додаткових фінансових ресурсів. По-друге, нерухомість сама собою здатна виступати об'єктом інвестицій та певною мірою фінансовим

активом, що має особливі властивості. З одного боку, її характеризує низька ліквідність і висока вартість, що у сукупності значно підвищує потенційні втрати у разі невдалого інвестування. З іншого боку, нерухоми́сть є одним із небагатьох об'єктів інвестицій, яка завжди має остаточну вартість, а з часом може і зростати у вартості. Зважаючи на те, що нерухоми́сть – це фізичний об'єкт, який завжди може бути використаний, тому лише в поодиноких випадках його вартість може сягнути до нуля і залишатися на цьому рівні [1]. По-третє, завдяки своєму зв'язку із земельною нерухоми́стю створена нерухоми́сть має властивість утворювати ренту, тобто дохід для її власника, обумовлений наявністю права власності на об'єкт нерухоми́сті. Інша приваблива особливість нерухоми́сті як об'єкта інвестицій – це відносна захищеність прибутків із нерухоми́сті від впливу інфляційних процесів.

У науковій фінансовій літературі є різноманітні підходи до визначення поняття «фінансові інструменти», водночас визначення поняття «фінансово-кредитні інструменти» досі немає.

Це, на нашу думку, не можна визнати правомірним. Як зазначалося, потреба розмежування фінансового і кредитного інструментарію обумовлена відмінностями їх природи, адже їх основу формують різні економічні відносини.

Подібну позицію не поділяють всі науковці. Як свого часу зазначав В. Дьяченко, фінанси не обмежуються розподільними відносинами, а безпосередньо обслуговують зміну форм вартості в кругообігу фондів підприємств, охоплюючи і кредитні відносини [2].

Подібної точки зору дотримується й С. Львовичін, який, зокрема, вважає зайвим вживати термін «фінансово-кредитний механізм», оскільки кредит є складовою фінансів, а кредитна система, як частина фінансового ринку, належить до фінансової системи [3].

Справді складно заперечити взаємозв'язок між цими економічними категоріями. Однак, на нашу думку, їх поєднання в одному словосполученні не забезпечує цей взаємозв'язок. Таке поєднання, вважаємо, засвідчує, з одного боку, їх автономність, з іншого – підкреслює важливість їх сприйняття як інтегрованої єдності, яка саме й здатна об'єднати їх самостійні властивості та отримати максимальний ефект. Потреба певного розмежування фінансового і кредитного інструментарію та одночасно їх синтезу зростає не лише з теоретичних, але й практичних міркувань, з огляду на важливість найповнішого задіяння забезпечувального і регулятивного потенціалу даних інструментів.

Для того, щоб теоретично відпрацювати комплексний підхід до застосування фінансових і кредитних інструментів на ринку нерухоми́сті, важливим виглядає їх наукове дослідження як окремих частин,

об'єднаних за функціональним призначенням. Таке розмежування хоча й певною мірою і має умовний характер, проте, на нашу думку, є необхідним для поглибленого пізнання предмета дослідження.

Фінансові інструменти в більшості країн розуміють як засіб інвестування (вкладення), придбання та розподілу капіталу (фондова цінність), як засіб платежу та як засіб кредиту (тобто фінансові активи і фінансові зобов'язання). В англomовній літературі термін «фінансовий інструмент» використовується саме у цьому значенні.

Л. Примостка визначає фінансовий інструмент як будь-який контракт з чітко вираженими економічними наслідками, предметом якого є грошові кошти (або чинне право на отримання грошових коштів чи їх еквівалентів) і який зумовлює появу права одного суб'єкта господарської діяльності та зобов'язання чи інструменту капіталу іншого [4].

О. Сохацька фінансовими інструментами пропонує вважати ті, що передбачають отримання доходу та можливість існувати у вигляді контрактів або цінних паперів [5].

Наполягає на доцільності у методологічному аспекті поєднання понять «фінансовий продукт» і «фінансовий інструмент» та розгляд їх у комплексі, намагаючись знайти тісний зв'язок між ними, А. Фельдман. Під фінансовим продуктом він розуміє певну споживчу вартість, що характеризує властивості фінансів, спонукаючи попит та пропозицію учасників ринку та призначену як товар для купівлі-продажу. Фінансові продукти під час їх реалізації через механізми взаємодії учасників фінансових ринків виступають як фінансові інструменти – особливий фінансовий товар. Цей автор стверджує, що фінансовий інструмент – це результат здійснення фінансового продукту в процесі комерційних взаємовідносин учасників фінансових ринків, а механізми взаємодії, своєю чергою, впливають на створення споживчої вартості (корисності) [6].

У вільній енциклопедії Wikipedia фінансові інструменти визначаються як засоби, що застосовуються для виконання завдань, передбачених фінансовою політикою. До основних фінансових інструментів належать: податки та збори, види цін, грошовий капітал, фінансові ресурси, стимули, санкції, цінні папери, валюта, грошові зобов'язання, страхові поліси, кредитні договори та інші види ринкового фінансового продукту [7].

М. Деркач і Н. Стукало фінансовими інструментами вважають податки, збори, відрахування, інвестиції, кредити, дотації, субвенції, ціни та тарифи, квоти, емісію грошових коштів, цінних паперів, продаж активів, формування і використання страхових фондів та ін. Більш чітко визначення при цьому не надається, лише зазначається, що

фінансові інструменти забезпечують взаємодію фінансової системи та діють у межах більш широкого фінансово-кредитного механізму, який, своєю чергою, визначається як «сукупність способів, форм та інструментів, що прийняті до використання в процесі проведення фінансових операцій» [8, с. 11–12].

Учені обмежуються переліком фінансових інструментів, наводячи тільки одну їх класифікацію відповідно до рівня фінансової системи, на якому такі інструменти діють [8, с. 21], а саме: фінансові інструменти домогосподарств – готівка, пластикові картки, кредити, депозити тощо; фінансові інструменти підприємств – валюта, кредити, депозити, цінні папери тощо; фінансові інструменти держави – бюджет, податки, державний кредит, облігації внутрішньої державної позики, субвенції, інвестиції тощо; міжнародні та глобальні фінансові інструменти – ключові валюти, СДР (спеціальні права запозичення), золото, фінансові деривативи тощо.

Хоча зазначені вчені й розглядають фінансові інструменти у контексті функціонування фінансового механізму, однак ні їх визначення, ні їх класифікації не надаються. Так, представлений М. Деркачем та Н. Стукало перелік фінансових інструментів, що охоплює «податки, збори, відрахування, інвестиції, кредити, дотації, субвенції, ціни та тарифи, квоти, емісію грошових коштів, цінних паперів, продаж активів, формування і використання страхових фондів та інше», є достатньо різноплановим і за походженням, і за особливостями функціонування елементів, проте не є вичерпним.

Л. Лазебник вказує на два підходи до розуміння сутності фінансового механізму [9, с. 221]. Перший полягає у тому, що поняття фінансового механізму відображає поняття «механізм функціонування фінансів». Автор посилається на О. Ковалюка, який зазначає, що фінансовий механізм – «це система фінансових форм, методів, важелів і інструментів, які використовують у фінансовій діяльності держави і підприємств за відповідного нормативного, правового та інформаційного їх забезпечення фінансовою політикою на макро- та мікрорівні» [10].

Згідно з іншим підходом, фінансовий механізм – це «сукупність методів і форм, інструментів, прийомів і важелів управління соціально-економічним розвитком».

Отож, як підкреслює Л. Лазебник, перший підхід представляє фінансовий механізм як внутрішню організацію фінансів, інший – як його зовнішню дію. Характеризуючи фінансовий механізм як трансмісійний механізм фінансової політики, остання розглядається як «кермо» в руках фінансових органів.

До функцій фінансового механізму науковець відносить: використання економічних законів; розв'язання соціально-економічних суперечностей; реалізацію відносин власності [9, с. 222].

При цьому автор зазначає, що поняття «інструмент» поза цілеспрямованими діями людей втрачає сенс: «...фінансового інструмента як певного об'єкта (поза використання його людьми) взагалі не існує» [9, с. 223].

Зважаючи, що застосування фінансових інструментів регулюється державою через нормативно-правове забезпечення, можна говорити про те, що фінансовий інструмент – це результат свідомої спільної діяльності учасників ринку і держави.

Відтак саме другий підхід до трактування фінансового механізму, а відповідно і фінансових інструментів як його невід'ємної частини, створює базу для аналізу фінансово-кредитних інструментів активізації ринку нерухомості.

Зазначимо, що вітчизняні нормативно-правові акти, зокрема Закон України «Про цінні папери і фондовий ринок» [11] (ст. 1), фінансовий інструмент у більшості випадків трактують як контракт або цінний папір. Детальніше сутність фінансових інструментів не розкривається.

Однак із тексту зрозуміло, що це – цінні папери, строкові контракти (ф'ючерси), інструменти грошового обігу, відсоткові строкові контракти (форварди), строкові контракти на обмін (на певну дату в майбутньому) в разі залежності ціни від відсоткової ставки, валютного курсу чи фондового індексу (відсоткові, курсові чи індексні свопи), опціони, що дають право на купівлю або продаж будь-якого із зазначених фінансових інструментів, зокрема тих, що передбачають грошову форму оплати (курсіві та відсоткові опціони).

У Положенні (Стандарті) бухгалтерського обліку 13 «Фінансові інструменти», затвердженому наказом Мінфіну України, фінансові інструменти трактуються як контракти, які одночасно призводять до виникнення (збільшення) фінансового активу в одного підприємства і фінансового зобов'язання або інструменту власного капіталу – в іншого [12]. Це трактування є не зовсім коректним, оскільки купівля-продаж фізичними особами акцій не призводить до появи зобов'язання у продавця.

Директива 2006/49/ЕС Європейського парламенту і ради «Про достатність капіталу інвестиційних фірм та кредитних установ» визначає фінансові інструменти як «будь-який контракт, який зумовлює збільшення фінансових активів однієї сторони і фінансових боргових або пайових інструментів іншої сторони» [13].

У фінансовій енциклопедії «Фінансові інструменти» за редакцією Ф. Фобоцці фінансові інструменти класифікуються за типом прав вимог держателя до емітента на боргові і дольові (пайові). Борговий фінансовий інструмент – право вимог відображено у вигляді фіксованої грошової суми (боргове зобов’язання). Пайовий фінансовий інструмент (пайове зобов’язання) – зобов’язує емітента фінансового інструменту сплачувати держателю суму, яка залежить від прибутку, коли такий залишається після виплат держателям боргових зобов’язань [14].

Також у науковій літературі окреслено погляди щодо класифікації фінансових інструментів на інструменти власності (акції) та запозичення (облігації, кредит). У контексті мети статті становить інтерес класифікація інструментів, що застосовуються на ринках нерухомості.

Як ми зазначили [15], усі фінансово-кредитні інструменти ринку нерухомості доцільно класифікувати за двома основними параметрами: цільове призначення та економічна природа.

За цільовим призначенням можна виокремити: інструменти фінансування придбання нерухомості; інструменти фінансування створення нерухомості; інструменти рефінансування.

За економічною природою фінансово-кредитні інструменти ринку нерухомості можна поділити на кредитні та інвестиційні. Для того, щоб зрозуміти відмінності між ними, проаналізуємо позицію російського науковця Є. Тарасевича. Він вирізняє чотири групи економічних агентів інвестування у нерухомість: інвестор власного капіталу, іпотечний кредитор, орендар, що займає або використовує нерухомість, та уряд. Відмінність між першим і другим він убачає у тому, що інвестор володіє титулом на нерухомість, а кредитор – правами на отримання платежів за зобов’язаннями, якщо у договорі не передбачено участь у власному капіталі [16]. Саме у цьому, на нашу думку, полягає основна різниця між інвестиційними та кредитними інструментами фінансування нерухомості.

Інвестиційні інструменти засвідчують виникнення у їх власників певних прав (повних або часткових) на об’єкт нерухомості; саме ці права стають джерелом доходу за такими інструментами. Кредитні інструменти ж засвідчують зобов’язання емітента (або іншої особи) перед їх власником у сплаті визначеної суми. При цьому, якщо навіть нерухомість і є об’єктом у відносинах між власником та емітентом, вона виступає як забезпечення виконання зобов’язань емітента (або іншої особи) (наприклад, за іпотечного кредитування або за емісії іпотечних цінних паперів), а у кредитора за умов повного виконання зобов’язання прав щодо неї не виникає.

З позиції потенційного інвестора цікавий погляд на нерухомість як на фінансовий актив. Особливості нерухомості як реального активу були розглянуті вище, тому акцентуватимемо на її характеристиці як фінансового активу. Коротко її формулює О. Гриценко, яка вказує, що «хоча нерухомість – це низько ліквідний актив, тим не менш вона має унікальну спроможність не лише зберігати свою вартість при використанні, але і збільшувати її без додаткових затрат праці» [17]. Очевидно, що, окрім низької ліквідності та здатності збільшувати вартість, існують й інші характерні риси нерухомості, що зумовлюють особливості управління нею. Їх перелік, запропонований А. Азаряном, для кращого сприйняття відобразимо у вигляді таблиці (табл.).

Таблиця

**Характерні риси нерухомості  
та їх вплив на особливості управління нею**

№ з/п	Характерні риси	Особливості управління
1	Неоднорідність активу	Ускладнення управління, необхідність урахування більшої кількості факторів впливу, підвищення ризику
2	Низька залежність дохідності нерухомості від дохідності інших активів	З одного боку, – зниження ризиків інвестора за рахунок низької залежності від кон'юнктури фінансового ринку, з іншого, – ускладнення аналізу та прогнозування дохідності, а відповідно і вартості, нерухомості
3	Відносна стабільність надходження доходів від експлуатації об'єкта	Спрощення економічних прогнозів та управління економічними ризиками
4	Довговічність активу	Забезпечення більш високого рівня гарантій збереження коштів, що інвестуються, порівняно з іншими фінансовими активами
5	Необхідність високого рівня стартових інвестицій	Високий поріг доступу на ринок, підвищення рівня ризику
6	Необхідність професійного управління об'єктами	Необхідність залучення посередників, спеціалізованих управляючих
7	Низька ліквідність та високі транзакційні витрати	Підвищення рівня ризику

Джерело: складено автором за [18].



Отже, характерні риси нерухомості як фінансового активу можна умовно поділити на сприятливі та несприятливі для потенційного інвестора.

До сприятливих слід віднести довговічність, здатність зростати у ціні, відносну стабільність надходження доходів; до несприятливих – неоднорідність активу, високий рівень стартових інвестицій, необхідність професійного управління, низьку ліквідність.

Саме з необхідністю подолання цих несприятливих особливостей пов'язана роль фінансово-кредитних інструментів на ринку нерухомості.

Насамперед вони дозволяють залучити додаткові кошти для створення, придбання, управління та інших операцій з нерухомістю, проте цим їх роль не обмежується. У певних випадках важливішим є те, що фінансово-кредитні інструменти дозволяють опосередкувати операції у переході правомочностей (особливо в процесі інвестування у нерухомість), трансформувати ризики, що виникають на ринку, та підвищити ліквідність обігу [19].

Трансформація відбувається за декількома напрямками.

По-перше, використання інструментів дозволяє трансформувати єдиний, фізично неподільний об'єкт нерухомості у сукупність фінансово-кредитних інструментів, які зберігають зв'язок із ним, а відповідно отримують від нього корисні, з точки зору зацікавленої сторони, насамперед, інвестора, властивості, такі як стабільність доходів, захист інвестованих коштів, але водночас кожен з них має нижчу вартість. Відтак знижується поріг вступу на ринок.

По-друге, фінансово-кредитні інструменти трансформують ризики, пов'язані з нерухомістю. Окрім того, що ризик знижується вже за рахунок зменшення первинного вкладу, він розподіляється між безпосереднім (первинним) інвестором і фінансовими посередниками.

По-третє, здійснюється трансформація строків за рахунок пришвидшення руху фінансових ресурсів.

Нині фінансовий ринок можна назвати основним із посередників у процесах руху фінансових ресурсів/капіталу. Він обслуговується певною кількістю інструментів, що формалізують і пришвидшують обіг ресурсів.

Особлива увага приділяється фінансово-кредитним інструментам, адже попит на них у економічних агентів повсякчас зростає, і саме фінансово-кредитні інструменти надають змогу спростити фінансово-кредитні трансакції.

Рух фінансових ресурсів між економічними агентами на національному і міжнародному рівнях може відбуватися в різних формах,

які постійно розвиваються та диференціюються, що обумовлено еволюцією економічного розвитку, а також розвитком і зміною форм грошового капіталу та учасників фінансових і кредитних відносин. Іншими словами, рух фінансових ресурсів між економічними агентами-учасниками фінансово-кредитних відносин здійснюється в різних формах, тобто опосередковується використанням різноманітних фінансово-кредитних інструментів. Важливо зазначити, що фінансова система впливає на ринок нерухомості не лише через фінансовий ринок, але й через сектор державних, муніципальних і міжнародних фінансів. Відтак може йтися про фінансово-кредитні інструменти впливу на ринок нерухомості в розрізі структурування фінансової системи.

Тому за секторами фінансової системи інструменти ринку нерухомості можна поділити на декілька груп: інструменти сектора державних фінансів; інструменти сектора муніципальних фінансів; інструменти сектора фінансового ринку.

До першої групи належать: монетарні інструменти; бюджетні інструменти; податкові інструменти; державні інструменти фінансового ринку.

Друга група охоплює: муніципальні запозичення (муніципальний кредит і муніципальні цінні папери), а також муніципальні гарантії запозичень третіх осіб; муніципальні податкові інструменти; муніципальні бюджетні інструменти.

До третьої групи належать: кредитні інструменти (іпотечні кредити, лізинг нерухомості); цінні папери (сертифікати ФОН, сертифікати та акції інститутів спільного інвестування, векселі, цільові облигації підприємств).

Фінансово-кредитні інструменти дозволяють опосередкувати операції щодо переходу правомочностей (особливо в процесі інвестування у нерухомість), трансформувати ризики, що виникають на ринку, та підвищити ліквідність обігу [20], також вони пришвидшують обіг нерухомості від продавця до покупця (від фази створення до фази споживання).

**Висновок.** Отже, перед фінансовими і кредитними інструментами постає завдання трансформації фінансових потоків на ринку нерухомості.

Для покупців нерухомості і забудовників це означає розподіл платежів у часі за рахунок використання залучених фінансових ресурсів. Крім трансформації строків і розмірів платежів, фінансові інструменти здійснюють ще одну функцію – інформаційну.

У зв'язку з високим рівнем асиметрії інформації на ринку одним із основних суперечностей між учасниками ринку є нерівномірність

розподілу необхідних для прийняття рішень, що сприяє високому рівню імовірності опортуністичної поведінки.

Фінансові і кредитні інструменти дозволяють, з одного боку, знизити таку асиметрію, а з іншого, – завдяки механізмам правового захисту, знизити ризик втрат.

Поєднуючи визначення «фінансові інструменти» і «кредитні інструменти» та враховуючи значущість структурування фінансової системи, можна запропонувати визначення поняття «фінансово-кредитні інструменти» на ринку нерухомості, представляючи їх як систему форм і засобів (знарядь) управління фінансовими потоками (ресурсами) держави, муніципалітетів, фінансового ринку з метою здійснення впливу на ринок нерухомості для активізації діяльності економічних агентів і мінімізації їх ризиків і витрат.

1. Финансовые инструменты / под ред Ф. Фобоци; [пер. с англ. Е. Востриковой, Д. Ковалевского, М. Орлова]. – М.: Эксмо, 2010. – 864 с. – С. 712.

2. Дьяченко В. П. К вопросу о сущности и функциях советских финансов / В. П. Дьяченко // Вопросы теории финансов. – М.: Госфиниздат, 1957. – С. 94–100

3. Львовичкін С. В. Фінансовий механізм макроекономічного регулювання / С. В. Львовичкін // Фінанси України. – 2000. – № 12. – С. 26.

4. Примостка Л. О. Фінансові деривативи: аналітичні та облікові аспекти: монографія / Л. О. Примостка. – К.: КНЕУ, 2001. – 263 с. – С. 6.

5. Сохацька О. М. Реформування податкової системи України: кол. монографія / О. М. Сохацька; за заг. ред. М. Я. Азарова. – К.: Міністерство фінансів України, 2011. – 720 с.

6. Фельдман А. Б. Производные финансовые товарные инструменты / А. Б. Фельдман. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 472 с.

7. Фінансові інструменти. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://uk.wikipedia.org/wiki/Фінансовий\\_інструмент](http://uk.wikipedia.org/wiki/Фінансовий_інструмент)

8. Деркач М. І. Сучасні детермінанти розвитку фінансових систем країн світу: монографія / М. І. Деркач, Н. В. Стукало. – Дніпропетровськ: Вид-во ТОВ «Типографія Стиль», 2008. – 254 с. – С. 11–12.

9. Лазебник Л. Л. Фінансові та інтеграційні механізми модернізації національної економіки: монографія / Л. Л. Лазебник. – К.: ННЦ «ІАЕ», 2009. – 480 с. – С. 221.

10. Ковалюк О. М. Фінансовий механізм організації економіки України (проблеми теорії і практики): монографія / О. М. Ковалюк. – Львів: Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2002. – 396 с. – С. 22.

11. Про цінні папери і фондовий ринок: Закон України від 23.02.2006 р. № 3480-IV.

12. Положення (Стандарт) бухгалтерського обліку 13 «Фінансові інструменти», затверженому наказом Мінфіну України від 30.11.2001 р. № 559 та зареєстрованому в Мін'юсті України 19.12.2001 р. за № 1050/624, чинному з 01.01.2002 р.

13. Directive 2006/49/EC of the European Parliament and of the Council of 14 June 2006 on the capital adequacy of investment firms and credit institutions (recast). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2006:177:0201:01:EN:HTML>

14. Финансовые инструменты / под ред Ф. Фобоцци; пер. с англ. Е. Востриковой, Д. Ковалевского, М. Орлова. – М.: Эксмо, 2010. – 864 с. – С. 11–12.

15. Прокопенко В. Ю. Вплив фінансово-кредитних інструментів на попит і пропозицію на ринку нерухомості / В. Ю. Прокопенко // Збірник наукових праць НУДПС України. – 2009. – № 2. – С. 285–300. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.nbu.v.gov.ua/e-journals/znpnudps/2009\\_2/pdf/09pvutrм](http://www.nbu.v.gov.ua/e-journals/znpnudps/2009_2/pdf/09pvutrм)

16. Тарасевич Е. И. Финансирование инвестиций в недвижимость / Е. И. Тарасевич. – СПб.: СПбГТУ, 1996. – 239 с. – С. 10.

17. Гриценко Е. А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования. (вопросы теории и методологии) / Е. А. Гриценко. – Х.: Бизнес-Информ, 2002. – 284 с. – С. 23.

18. Азарян А. А. Моніторинг ринку офісної нерухомості: монографія / А. А. Азарян // Донецький державний ун-т економіки і торгівлі ім. Михайла Туган-Барановського. – Донецьк: Вид-во Вебер (Донецька філія), 2008. – 101 с. – С. 15.

19. Канєєва І. І. Торгівля житловою нерухомістю та механізм її удосконалення: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук / І. І. Канєєва // Донец. держ. ун-т економіки і торгівлі ім. М. І. Туган-Барановського. – Донецьк, 2006. – 18 с. – С. 7.

20. Ясинський Г. І. Цінні папери в інвестиційному процесі на ринку нерухомості України: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.08 / Г. І. Ясинський // ДВНЗ «Київський нац. екон. ун-т імені Вадима Гетьмана». – К., 2009. – 20 с. – С. 7.

**Прокопенко В. Ю. Финансово-кредитные инструменты на рынке недвижимости: дефиниционные аспекты.**

*Рассматривается понятийно-категориальный аппарат формирования финансово-кредитного обеспечения рынка недвижимости. На основе обобщения теоретических подходов к определению финансово-кредитных инструментов предложено авторское определение финансово-кредитных инструментов.*

*Вьяснено функції и роль финансово-кредитных инструментов на рынке недвижимости.*

**Ключевые слова:** *финансово-кредитное обеспечение, финансово-кредитные инструменты на рынке недвижимости.*

**Prokopenko V. Y. Financial and credit instruments the real estate market: definitiyni aspects.**

*In the article the concepts and categories of the formation of financial collateral market. On the basis of summarizing the current theoretical approaches to the definition of a financial instrument and credit instruments offered the author's definition of financial and credit instruments. To reveal the characteristics of real estate as a financial asset. It is shown that such features as real estate financial asset can be divided into favorable and unfavorable to potential investors. Definitely, what financial and credit instruments can overcome these negative traits because of its transformational role in the market. Transformation occurs in several areas: transforming a single, physically indivisible property, decreasing the threshold of entry to the market; transform the risks associated with real estate; transformation is done by speeding up the timing of the movement of financial resources. Grounded classification of financial and credit instruments to the fullest of their potential involvement in the process of real estate development on the following criteria: sector financial system. This will allow the tools to achieve consistent regulation of the real estate market in the logical structure of regulation of relations in the property market and install: patterns of mutual relationships and financial and credit market instruments and property, their character and direction of action; quantitative and qualitative impact in order to determine the phase cycles of the property market and a rapid response to changes in trends and trends in the real estate market as a whole and separately for each market segment*

**Key words:** *financial and credit instruments on the real estate market.*

*Стаття надійшла 10 червня 2013 р.*

УДК 303.01:005:330.131.7

**І. О. Ревак**

## **СИСТЕМНО-СТРУКТУРНИЙ ПІДХІД ДО ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ДЕРЖАВИ**

*Проаналізовано наукові підходи до тлумачення сутності поняття «система», представлено структурно-функціональну характеристику алгоритму побудови системи, окреслено головні завдання та функції системи економічної безпеки. Розкрито сутність системи економічної безпеки держави за системно-структурним підходом та охарактеризовано її головні елементи. Наголошено на проблемі ефективності функціонування механізму гарантування економічної безпеки. Обґрунтовані ключові кроки щодо дотримання цілісності системи економічної безпеки та забезпечення ефективного її функціонування.*

**Ключові слова:** *система, система економічної безпеки, об'єкти безпеки, суб'єкти безпеки, механізм гарантування економічної безпеки.*