

УДК 351.711:332.83

Чалий І. Г.

### **ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ КЛЮЧОВИХ ПОКАЗНИКІВ ОЦІНКИ ДІЯЛЬНОСТІ УЧАСНИКІВ СХЕМ ДОВІРЧОГО УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ В СИСТЕМІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА**

*Встановлено особливості визначення ключових показників оцінки діяльності учасників схем довірчого управління майном в системі житлового будівництва, проаналізовано існуючі схеми інвестування в нерухомість на ринку первинного житла, запропоновано алгоритм проектування інтегрального рейтингу надійності забудовника при застосуванні механізмів довірчого управління, систематизовано фінансові показники оцінки управителів ФФБ (ФОН), удосконалено інформаційно-аналітичне забезпечення учасників схем довірчого управління майном в житловому будівництві.*

**Ключові слова:** довірче управління майном в житловому будівництві, функціонування системи фондів фінансування будівництва і фондів операцій з нерухомістю, інформаційно-аналітична система ключових показників оцінки діяльності учасників схем довірчого управління.

*Установлено особенности определения ключевых показателей оценки участников схем доверительного управления имуществом в системе жилищного строительства, проанализированы существующие схемы инвестирования в недвижимость на рынке первичного жилья, предложено алгоритм проектирования интегрального рейтинга надежности застройщика при применении механизмов доверительного управления, систематизированы финансовые показатели оценки управляющих ФФС (ФОН), усовершенствовано информационно-аналитическое обеспечение участников схем доверительного управления имуществом в жилищном строительстве.*

**Ключевые слова:** доверительное управление имуществом в жилищном строительстве, функционирование системы фондов финансирования строительства и фондов операций с недвижимостью, информационно-аналитическая система ключевых показателей оценки деятельности участников схем доверительного управления.

*On the base of conceptually-methodical generalization of the trusting property management in housing building the concepts of the information and analytical providing of trusting property management are developed in the system of housing building, which includes the analysis of the existent charts of investing in the real estate at the market of primary habitation, the algorithm of planning of the integral rating of reliability of the developer, the financial indexes of estimation of managers of the funds of building financing and funds of operations with the real estate. The information and analytical providing of participants of charts of trusting property management in housing building is improved.*

**Key words:** *trusting property management in housing building, functioning of the system of funds of building financing and funds of operations with the real estate, information and analytical system of key indexes of estimation of activity of participants of charts of trusting management.*

**Постановка проблеми.** З метою створення умов для реалізації конституційного права кожного громадянина України на житло, поліпшення забезпечення громадян житлом основною метою регуляторних заходів, спрямованих на розвиток системи фінансування житлового будівництва України, має бути перетворення її на потужний механізм мобілізації тимчасово вільних грошових коштів громадян і підприємств та їх трансформації в інвестиційні ресурси.

З початку 2006 року, до статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» було внесено зміни, які суттєво обмежили джерела фінансування житлового будівництва. При цьому значно зросла зацікавленість забудовників у використанні ресурсів фондів фінансування будівництва (ФФБ), механізм діяльності яких врегульований Законом «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (Закон про управління майном в будівництві), найголовнішою особливістю якого є той факт, що відносини між учасниками будівництва ґрунтуються на принципах довірчої власності.

Інститут довірчої власності є новим для національної нормативної системи, а українські компанії не мають значного практичного досвіду в реалізації проектів, що передбачають залучення коштів за договорами довірчого управління. Тому дослідження проблем функціонування схем довірчого управління майном в житловому будівництві є надзвичайно актуальним.

**Аналіз літератури.** Теоретико-методологічним базисом дослідження є праці закордонних та вітчизняних науковців і фахівців у різних сферах:

- дослідження ринку житла як елементу системи управління містом, принципів його формування та функціонування, перспектив розвитку ринку житла у тісному взаємозв'язку з розвитком будівельної галузі та ринку ріелтєрських послуг (Ю. Манцевича [1], Г. Онищука [2]);
- розробки державної стратегії розвитку сфери житлового будівництва та інвестиційного за-

безпечення розвитку будівельного комплексу (А. Беркути [3], О. Кухленка [4], В. Любарова [5]);

- дослідження впливу економічних механізмів та факторів на процес відтворення житла (О. Бичкова [3], А. Крушевського [6], Р. Тяна [7], Л. Шутенка [8]);
- діяльності управителів ФФБ (ФОН) (В. Онищенко [9]);
- оцінки ефективності використання ресурсів будівельного потенціалу підприємств та прийняття стратегічних рішень (А. Ачкасова [10], О. Тищенко [11], В. Торкатука [8], С. Ушацького [12]);
- управління інвестиційним процесом та інноваційною діяльністю у будівництві (П. Бубенка [13], А. Воробйова [14]).

**Мета статті** – дослідження формування системи ключових показників оцінки діяльності учасників схем довірчого управління майном в системі житлового будівництва.

**Виклад основного матеріалу.** Дослідження особливостей використання механізмів довірчого управління в системі житлового будівництва дозволило сформулювати інформаційно-аналітичну систему ключових показників оцінки діяльності учасників схем довірчого управління за такими структурними елементами: варіативна оцінка забудовником існуючих схем інвестування в нерухомість на ринку первинного житла; інтегральний показник надійності забудовника; фінансові показники оцінки управителів фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю (ФОН).

Перший структурний елемент системи – варіативна оцінка забудовником існуючих схем інвестування в нерухомість на ринку первинного житла – подано у вигляді SWOT-аналізу (табл. 1) за юридичною, маркетинговою, фінансовою та регуляторною складовими застосування емісії цільових облігацій та залучення коштів фондів фінансування будівництва при виборі джерел фінансування зведення об'єкту забудовником.

Проведений SWOT-аналіз дозволяє забудов-

внику обґрунтувати доцільність вибору механізму фінансування будівництва житла.

Таблиця 1.

Вибір джерел фінансування зведення об'єкту забудовником.

Емісія цільових облігацій				Залучення коштів фонду фінансування будівництва			
Сили	Слабкості	Можливості	Загрози	Сили	Слабкості	Можливості	Загрози
<p><b>Юридична:</b> легітимність схеми; звичність цільових облігацій для фінансових установ (банки, інститути інвестування);</p> <p><b>Маркетингова:</b> безпосередній зв'язок зі споживачем – власником облігацій (відсутність посередника); звичність цільових облігацій для громадян;</p> <p><b>Фінансова:</b> невисокі ризики фіскальної невизначеності; відсутність обов'язку дострокового викупу облігацій</p>	<p><b>Маркетингова:</b> незручність схеми для клієнтів-юридичних осіб, що купують облігації з виплатою премії (сума премії не входить до вартості квартири в податковому обліку покупця);</p> <p><b>Фінансова:</b> значні накладні витрати при емісії (реєстрація випуску, послуги рейтингування цінних паперів, аудит, держмити, юридичні послуги тощо) можуть скласти біля 1% суми емісії; придбання професійних послуг при розміщенні цінних паперів (якщо емітент скористається відповідними послугами); можливість використання облігаційного випуску для фінансування лише одного об'єкту.</p>	<p><b>Юридична:</b> можливість забудовника залишити об'єкт за собою, і погасити зобов'язання перед інвесторами грошовими коштами;</p> <p><b>Фінансова:</b> значні можливості податкової оптимізації.</p>	<p><b>Юридична:</b> правова невизначеність у питанні прямоті реєстрації власності на нерухомість відразу на власника облігації;</p> <p><b>Регуляторна:</b> можливість втручання в діяльність та додаткового контролю з боку ДКЦПФР.</p>	<p><b>Юридична:</b> легітимність схеми; зрозумілість схеми для фінансових установ (банки, інститути спільного інвестування);</p> <p><b>Фінансова:</b> невисокі ризики фіскальної невизначеності.</p>	<p><b>Юридична:</b> незбалансованість прав та обов'язків, що покладені на забудовника, який функціонує в системі ФФБ;</p> <p><b>Маркетингова:</b> неможливість безпосередніх відносин з інвесторами; незвичність ФФБ-схеми для громадян;</p> <p><b>Фінансова:</b> необхідність утримання посередника – сплата винагороди управителю.</p>	<p><b>Маркетингова:</b> можливість надання інформації про значні законодавчі гарантії їхніх прав (контроль за діяльністю забудовника з боку управителя ФФБ, можливість дострокового розірвання договору тощо);</p> <p><b>Маркетингова:</b> використання потенціалу управителя ФФБ для додаткового залучення інвесторів (реклама, експлуатація бренду тощо)</p>	<p><b>Фінансова:</b> можливість одностороннього розірвання договору інвестором, та надання відповідного відшкодування;</p> <p><b>Регуляторна:</b> можливість втручання в діяльність та додаткового контролю з боку управителя ФФБ.</p>

Примітка: достовірність визначених показників доведено за допомогою коефіцієнту конкордації, який знаходить в межах від 0,7 до 0,9.

Важливою складовою запропонованої системи є надійність забудовника, яку визначено як спроможність забудовника зберігати у часі у встановлених межах значення всіх параметрів, необхідних для виконання договірних умов в заданих режимах і умовах застосування із забезпеченням необхідної якості об'єктів будівництва.

Узагальнене значення інтегрального показника надійності забудовника (КН) розраховано як сума оцінок показників з урахуванням значущості кожної компоненти, отриманої експер-

тним шляхом з використанням методу Делфі:

$$КН = w_{бр} \times K_{бр} + w_{фп} \times K_{фп} + w_{пд} \times K_{пд} + w_{бд} \times K_{бд} + w_{бз} \times K_{бз} + w_{бп} \times K_{бп},$$

де  $w_{бр}$ ,  $w_{фп}$ ,  $w_{пд}$ ,  $w_{бд}$ ,  $w_{бз}$ ,  $w_{бп}$  – вагові коефіцієнти відповідних показників: бізнес-репутації забудовника ( $K_{бр}$ ), фінансового потенціалу забудовника ( $K_{фп}$ ), прозорості діяльності забудовника ( $K_{пд}$ ), бізнес-досвіду забудовника ( $K_{бд}$ ), бізнес-зв'язків забудовника ( $K_{бз}$ ), бізнес-практики забудовника ( $K_{бп}$ ).

Для запропонованої ознакової множини розраховані значення еталонних критеріїв і

шкали стандартизації показників другого ступеню деталізації. У результаті статистичного опрацювання даних опитування отримані вагові коефіцієнти кожної компоненти інтегрального показника надійності забудовника. Опитування було проведене серед 18 управителів ФФБ, представників Київського, Харківського, Одеського і Полтавського регіонів.

Отримані розрахунки свідчать, що найбільш значущою компонентою інтегрального рейтингу надійності забудовника є «Фінансовий потенціал забудовника» (39,9%), за ним «Прозорість діяльності забудовника» (16%), «Бізнес-репутація забудовника» (13,6%), «Бізнес-досвід забудовника» (13,1%), «Бізнес-практика забудовника» (9,9%), «Бізнес-зв'язки забудовника» (8,1%).

Третій структурний елемент – фінансові показники оцінки управителів фондів фінансування будівництва (ФФС) та фондів операцій з нерухомістю (ФОН) – систематизовано за даними, що регулюються Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978 та Держфінпослуг з визначенням алгоритму розрахунку та нормативного значення показників.

Ключові показники оцінки забудовника-учасника ФФБ (ФОН) проекту подано у вигляді стратегічної карти (рис. 2), побудованої у форматі збалансованої системи показників за компонентами адаптованими до схем довірчого управління майном в житловому будівництві (інновації, розвиток, навчання; внутрішні господарські процеси, інвестори – довірителі, фінансова складова), що дозволяє візуально за допомогою причинно-наслідкового ланцюжка цілей визначити стратегію забудовника щодо залучення інвестицій із застосуванням схем довірчого управління майном.

Сформована модель інформаційно-аналітичної системи ключових показників оцінки діяльності учасників схем довірчого управління інтегрує зазначені структурні елементи з визначенням інформаційних потоків інвестора-довірителя, забудовника та управителя, руху грошових коштів і переміщення прав власності на нерухомість (рис. 3).

Запропонована система забезпечує процес визначення, вимірювання, аналізу, підготовки, інтерпретації та надання інформації, необхідної для прийняття обґрунтованих рішень учасниками схем довірчого управління (інвесторами, забудовниками, управителями ФФС та ФОН) щодо доцільності участі і забезпечення контролю житлового будівництва із використанням механізмів довірчого управління коштами.

**Таким чином**, в результаті проведення до-

слідження вирішено важливе науково-практичне завдання теоретико-методичного обґрунтування та розробки практичних рекомендацій щодо інформаційно-аналітичного забезпечення довірчого управління майном в системі житлового будівництва.

У ході проведення дослідження отримано такі теоретичні і практичні результати.

1. На основі систематизації поглядів українських та закордонних правників на історичні витоки трасту та розгляду розвитку управительських відносин в Україні проаналізовано зв'язок сучасного законодавчого втілення інституту довірчого управління з його зарубіжними першоджерелами та національними нормативними традиціями. Зазначена систематизація дає підстави для висновку про те, що інститут довірчого управління, запроваджений в національну правову систему, не є досконалим, та наразі може характеризуватися як доволі суперечливе явище.

2. У результаті проведеного дослідження особливостей управління майном в сфері житлового будівництва з визначенням прав і обов'язків учасників системи функціонування ФФБ (ФОН) систематизовано проблеми існуючої нормативно-правової неврегульованості процесів створення фінансово-кредитних механізмів в житловому будівництві, а саме узагальнено підходи до визначення дозвільних властивостей категорії «збудовник»; систематизовано проблеми договірних стосунків між забудовником і управителем; визначено індикатори «цільового використання» у договорі між забудовником та управителем; досліджено природний конфлікт інтересів щодо визначення ризиків реалізації проекту, що виникає під час укладання договорів між забудовниками та управителями.

3. Інформаційно-аналітичне забезпечення учасників схем довірчого управління майном в житловому будівництві характеризується існуванням комплексних інформаційних потоків, що впливають на прийняття управлінських рішень забудовниками, управителями та довірителями. Оптимізація цих потоків з одночасним підсиленням їхньої аналітичної складової дозволяє підвищити прозорість інвестування та ефективність будівництва.

4. Надійність забудовника – учасника схем довірчого управління майном розглядається як важливий показник сформованого інформаційно-аналітичного забезпечення механізмів довірчого управління. Згідно з проведеним експертним аналізом найбільш впливовими компонентами інтегрального показника надійності забудовника є фінансовий потенціал забудовника, прозорість діяльності забудовника, бізнес-

репутація забудовника, бізнес-досвід забудовника.



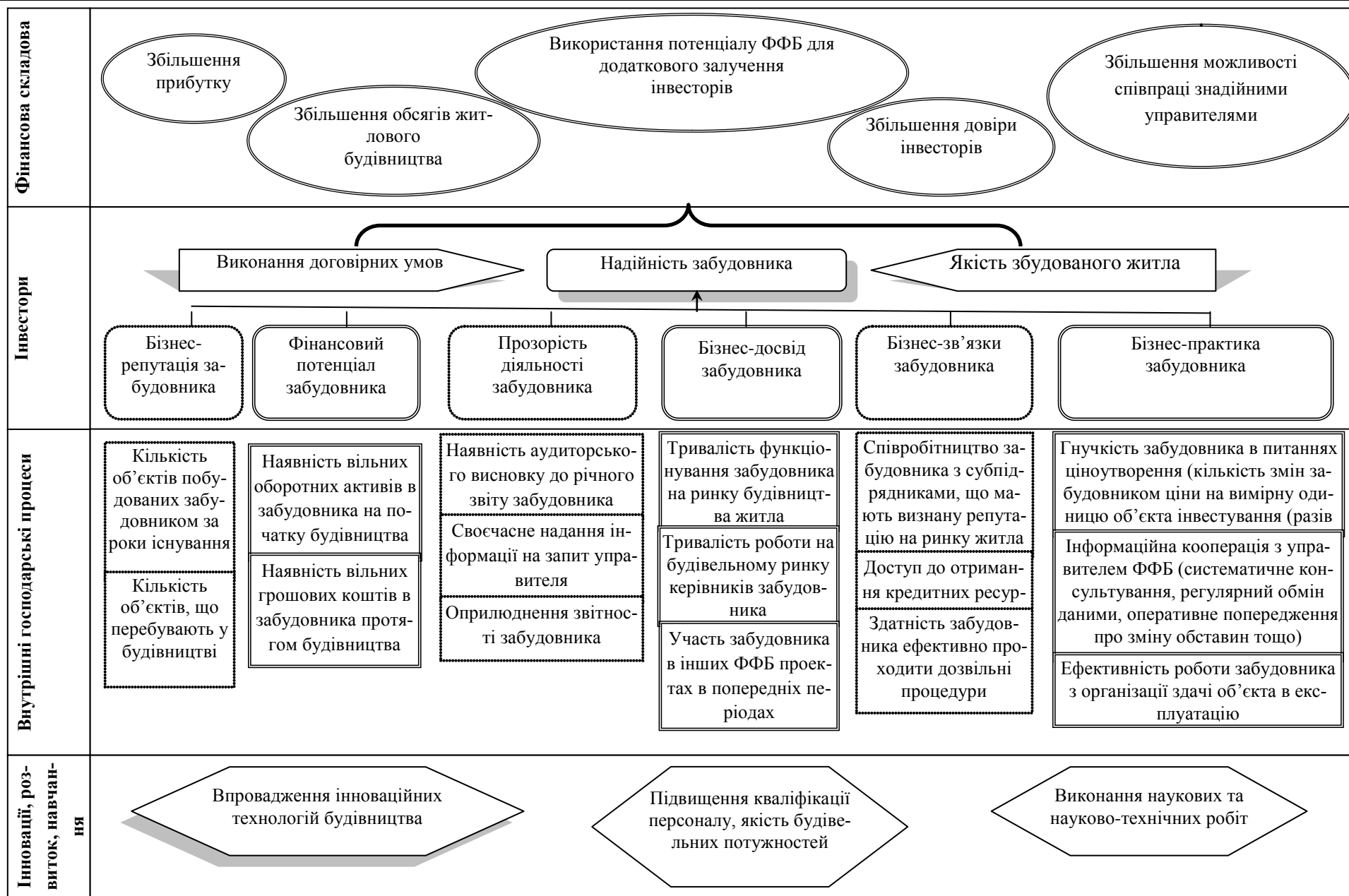
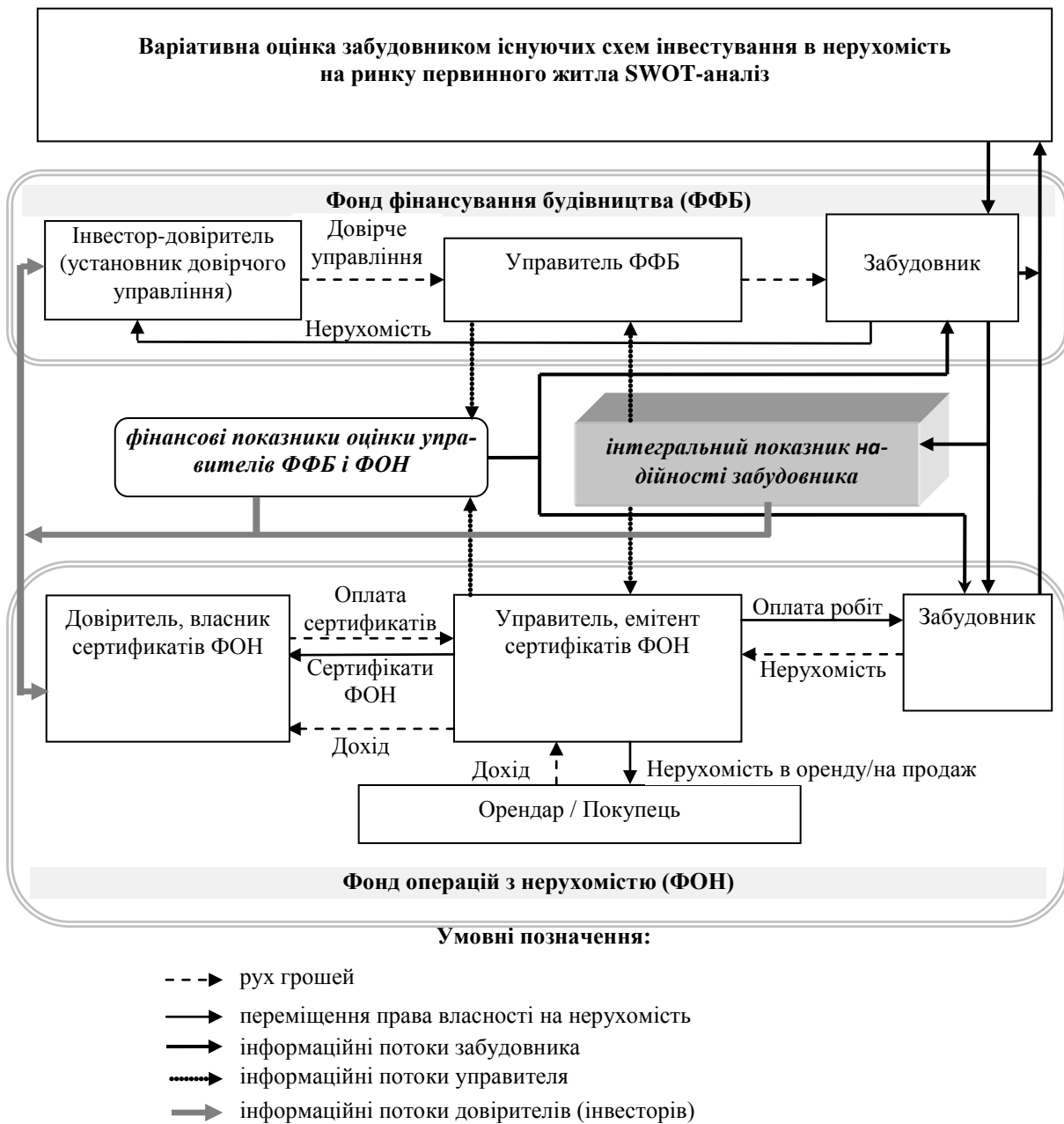


Рис. 2. Стратегічна карта ключових показників оцінки і моніторингу забудовника-учасника ФФБ проєкту.



**Рис. 3. Модель інформаційно-аналітичної системи ключових показників оцінки діяльності учасників схем довірчого управління.**

5. Удосконалено стратегічне управління процесом залучення інвестицій забудовником із використанням коштів ФФБ шляхом розробки та графічного представлення стратегічної карти ключових показників оцінки стратегічних рішень забудовником, що дозволяє цілеспрямовано конкретизувати вимоги інвесторів-довірителів за найбільш впливовими за розрахунками автора чинниками інтегрального показника надійності забудовника та координувати ресурси забудовника для використання потенціалу ФФБ для додаткового залучення інвесторів.

6. Ефективність застосування схем довірчого управління майном в системі житлового будівництва залежить від якісного інформаційно-аналітичного забезпечення їх учасників та іден-

тифікації ключових показників для оцінювання альтернатив при виборі механізму фінансування будівництва об'єкту. Застосування запропонованої моделі дозволяє комплексно оцінити параметри діяльності всіх учасників системи довірчого управління коштами в будівництві житла.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Ачкасов А. Е. Некоторые аспекты управления строительным производством / А. Е. Ачкасов // Вестник ХНУ. Проблемы стабилизации и экономического развития : сб. научн. трудов. – Харьков : Основа, 1998. – № 404. – С. 67–72.
2. Беркута А. В. Реформування ціноутворення у будівництві: завдання, напрями, проблеми / А. В. Беркута // Економіка України. – 2002. – № 2. – С. 4–9.



3. Бичков О. П. Економічні механізми та фактори відтворення житла в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.07.03 «Економіка будівництва» / О. П. Бичков. – К., 2005. – 20 с.
4. Бубенко П. Т. Регіональні аспекти інноваційного розвитку / Павло Трохимович Бубенко. – Харьков : НТУ «ХПГ», 2002. – 315 с.
5. Воробйов А. В. Державне управління інвестиційною діяльністю в будівництві : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. наук з держ. упр. : спец. 25.00.02 «Механізми державного управління» / А. В. Воробйов. – Запоріжжя, 2007. – 20 с.
6. Крушевський А. В. Системний підхід у вивченні економічної ефективності інвестицій / А. В. Крушевський // Будівельне виробництво : зб. наук. пр. – К. : НДІБВ, 2001. – Вип. 42. – С. 72–74.
7. Кухленко О. І. Будівельний комплекс України в умовах нової інвестиційної політики / О. І. Кухленко // Економіка України. – 1996. – № 12. – С. 35–41.
8. Любаров В. М. Державна політика щодо стратегії розвитку галузі (на прикладі підприємств будівельних матеріалів : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. наук з держ. упр. : спец. 25.00.02 «Механізми державного управління» / В. М. Любаров. – К., 2000. – 19 с.
9. Манцевич Ю. Про можливість обвалу ринку житла в Україні / Ю. Манцевич // Економіка України. – 2007. – № 7. – С. 81–87.
10. Онищенко В. О. Вплив облікових інтерпретацій на діяльність управителів фондів операцій з нерухомістю / В. О. Онищенко, Т. В. Момот // Коммунальное хозяйство городов : науч.-техн. сб. – К. : Техника, 2008. – Вып. 85. – С. 217–223.
11. Онищук Г. І. Ринок житла – елемент системи управління містом. Принципи його формування та функціонування / Г. Онищук // Схід. Серія: економіка. – 2002. – № 1. – С. 31–33.
12. Тищенко А. Н. Оценка эффективности использования ресурсов строительного потенциала предприятия / А. Тищенко, О. Головки // Коммунальное хозяйство городов : науч.-техн. сб. – К. : Техника, 2003. – Вып. 48. – С. 10–48.
13. Тянь Р. Б. Проблемы стоимости строительных объектов / Р. Тянь, В. Залуниин // Управление строительными проектами: сборник научных трудов. – Днепропетровск : ПГАСА, 1997. – Вып. 2. – С. 73–76.
14. Фінансово-будівельні групи: нові учасники інвестиційного процесу : монографія / [С. А. Ушацький, Г. В. Лагутін, В. О. Поколенко, А. В. Шпаков]. – К. : КНУБА, 2003. – 111 с.
15. Основные направления совершенствования стратегического управления на строительных предприятиях / [Л. Н. Шутенко, В. И. Торкатюк, Н. П. Пан, Н. М. Золотова, С. В. Бутник] // Коммунальное хозяйство городов : науч.-техн. сб. – К. : Техника, 2003. – Вып. 51. – С. 29–56.