

АННОТАЦІЯ

В статті приведена схема управління діяльністю строительного підприємства в умовах обмеженості ресурсів. Предложено розглядати ресурсне забезпечення підприємства в разрізі його функціональних підсистем. Определены показателі ефективності по кожній з підсистем.

Ключевые слова: економічна ефективність, ресурсне забезпечення, ресурси, функціональна підсистема.

ANNOTATION

The article shows the scheme the management of construction enterprises in an environment of limited resources. Asked to consider the provision of resources for enterprises in the context of its functional subsystems. Defined performance indicators for each of the subsystems.

Keywords: economic efficiency, resource support, resources, functional subsystem.

УДК 69.003:658

А.С. Фесун, КНУБіА, м. Київ

ДОВГОСТРОКОВІ ПРІОРИТЕТИ ТА НАПРЯМИ АКТИВІЗАЦІЇ ІНВЕСТИЦІЙНО-ІННОВАЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ В ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВІ

АННОТАЦІЯ

Процес залучення інвестицій і здійснення інвестиційної діяльності в житловому будівництві завжди супроводжувався обмеженістю інформації для інвесторів щодо, власне, реалізації інвестиційно-будівельних проектів. Така обмеженість інформації негативно впливає як на сам процес здійснення інвестиційно-будівельної діяльності, так і на загальні результати інвестування. В даній статті сформульовано основні проблеми з якими стикаються інвестори та будівельні підприємства при реалізації інвестиційно-будівельних проектів та систематизовано основні фактори, що мають вплив на них. Автором запропоновано систему заходів для підвищення ефективності інвестиційної діяльності будівельного підприємства, а також систему публічного інвестиційного аудиту, що покликана забезпечити інформацією процеси планування інвестування, регулювання і моніторингу інвестиційної діяльності як з боку інвесторів, так і з боку будівельних підприємств. Також визначено завдання, функції та структурні складові системи публічного інвестиційного аудиту. Зважаючи на складність та значний термін реалізації інвестиційно-будівельних проектів житлової сфери, в статті окреслено основні переваги, що будуть забезпечені впровадженням системи публічного інвестиційного аудиту.

Ключові слова: інвестори, будівельне підприємство, інвестиційно-будівельний проект, житлове будівництво, інвестиційний аудит, обмеженість інформації.

Постановка проблеми. Для успішної реалізації будь якого проекту, в тому числі інвестиційно-будівельного, підприємству, в сучасних умовах, необхідно залучати інвестиції. Оскільки здійснення житлового будівництва постійно стояло гостро, питання залучення інвестицій в будівельній галузі завжди буде актуальним. Проте процес залучення інвестицій і здійснення інвестиційної діяльності



“Гідроізоляція будівель і споруд”

У книзі наведені сучасні вимоги до проектування та улаштування гідроізоляції будівель і споруд з застосуванням нових матеріалів і технологій. Наведена сучасна класифікація гідроізоляцій та сучасні вимоги до гідроізоляційних матеріалів, технологій улаштування і експлуатації виконаних гідроізоляцій. Книга призначена для інженерно-технічних працівників проектних та будівельних організацій.

З питань придбання звертатись:
т/ф.: (044) 248-48-68, E-mail: vistavca@ukr.net

завжди супроводжувався обмеженістю інформації для інвесторів, щодо власне реалізації інвестиційно-будівельного проекту. Така обмеженість може негативно вплинути як на сам процес здійснення інвестиційно-будівельної діяльності, так і на загальні результати інвестування.

Подальший розвиток та успішна діяльність будівельних підприємств зумовлює необхідність всебічного дослідження проблем обмеженості інформації щодо стану реалізації інвестиційно-будівельних проектів на всіх етапах його здійснення будівельним підприємством.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню питань теоретичних основ інвестицій та інвестиційної діяльності присвячені роботи багатьох зарубіжних і вітчизняних вчених-економістів та практиків, зокрема С.І. Абрамова, В.М. Аньшина, В.Д. Базилевича, Г. Бірмана, В.М. Гейця, С. Шмідта, І.А. Бланка, Л.М. Борщ, М.А. Лімітовського, П. Массе, Т.В. Майорової, Т.Л. Мостенської, А.В. Мертенса, В.Л. Осецького, А.А. Пересади, Ф. Фабоцці, А.А. Чухно, У. Шарпа, Л.Дж. Гітмана, А.В. Мертенса, М.П. Денисенка, А.М. Поручника, П.С. Рогожкина, Н.О. Тараненко, Д. М. Черваньова, В.Г. Федоренко, В.Я. Шевчука, М.Д. Джонка та інших. Однак сьогодні ще невирішеними залишаються питання чіткого обґрунтування теоретичних основ публічного аудиту як самих інвестицій, так і власне інвестиційної діяльності, визначення його сутності та методичного підґрунтя.

Постановка завдання. Метою даної статті є дослідження системи публічного інвестиційного аудиту інвестиційно-будівельних проектів як одного з перспективних напрямків фінансового менеджменту інвестиційно-інноваційних процесів житлового будівництва.

Виклад основного матеріалу дослідження. Для визначення основних шляхів підвищення ефектив-

ності інвестиційно-будівельної діяльності будівельного підприємства, необхідно сформулювати основні проблеми інвестиційно-будівельної діяльності будівельного підприємства і систематизувати основні фактори, що роблять несприятливий вплив на неї.

Загальною характеристикою економічних систем, що розвиваються, є розпад способів організації відтворювальних процесів, що існували раніше. Руйнування системи інвестиційної діяльності підприємства, що існувала раніше в рамках централізованої керованої економіки, відбулося у відносно стислі терміни. Процесом формування нової ефективної системи інвестиційно-будівельної діяльності будівельного підприємства є тривалий процес, закономірності якого недостатньо усвідомлені як на теоретичному рівні, так і в області їх практичної реалізації.

Зараз будівельні підприємства зіткнулися з великою кількістю факторів, що стримують їх інвестиційно-будівельну діяльність. Дані чинники мають економічне, політичне і соціальне походження. До них відносяться:

- нестабільність законодавчої бази;
- надмірне оподаткування;
- злочинність і корупція;
- відсутність продуманої системи заходів по економічному і правовому захисту інтересів інвесторів;
- некомпетентність конституціональних і індивідуальних інвесторів;
- високий рівень інфляції, що робить неефективними середньо— і, тим більше, довгострокові інвестиційні вкладення;
- низька купівельна спроможність населення;
- високі митні збори;
- бюрократизм і некомпетентність органів влади;
- неплатежі партнерів по бізнесу;
- недостатні страхові гарантії держави;



Рис. 1. Основні чинники негативного впливу на інвестування в інвестиційно-будівельні проекти

- нерозвиненість інфраструктури;
- обмеженість послуг місцевих банків;
- кадрові проблеми;
- нестача виробничих потужностей і ін.

Приведені вище чинники стримують розвиток виробничого потенціалу будівельних підприємств. Ні в кількісному, ні в якісному відношенні нині існуючий виробничий потенціал будівельних підприємств не може забезпечити інвестиційний комплекс, з точки зору виробничого циклу.

Серед причин, що стримують інвестиційно-будівельну діяльність будівельних підприємств, необхідно відзначити також відсутність макро– і мікроекономічної інформації про стан ринку, а також високий ступінь ризику.

Основні чинники негативного впливу на інвестування в інвестиційно-будівельні проекти зображено на рис. 1.

При виробленні ефективної інвестиційної політики будівельного підприємства необхідно враховувати регіональний аспект інвестиційної політики, інвестиційний потенціал регіону і інвестиційні ризики. При цьому необхідно враховувати, що складовими інвестиційного потенціалу регіону є: ресурсно-сировинний, трудовий, виробничий, інноваційний, інституційний, фінансовий, інфраструктурний і споживчий [2].

Величина інвестиційного ризику дозволяє показувати ймовірність втрати інвестицій і доходу від них. При цьому виділяються наступні види ризиків: економічний (тенденції в економічному розвитку регіону); фінансовий (ступінь збалансованості регіонального бюджету і фінансів підприємств); політичний (розподіл політичних симпатій населення за результатами останніх парламентських і місцевих виборів); соціальний рівень (соціальної напруженості); екологічний (рівень забруднення навколишнього середовища).

Все це знижує інвестиційну привабливість і негативно позначається на інвестиційній діяльності будівельних підприємств.

При визначенні шляхів підвищення ефективності інвестиційної діяльності будівельного підприємства важливо враховувати, що ця діяльність визначається саморегулюванням її учасників і регулюванням її з боку держави.

Саморегулювання учасниками інвестиційної діяльності полягає в:

- встановленні кваліфікаційних і етичних норм для учасників;

- відповідальності перед інвесторами;
- встановленні правил здійснення торгових, посередницьких та інших операцій за різними видами інвестиційної діяльності, що здійснюється її учасниками;

- створенні асоціацій, спілок, які мають право видавати власні документи, що регулюють інвестиційну діяльність їх членів [3, 4].

Підвищенню ефективності інвестиційної діяльності будівельного підприємства за рахунок її учасників сприятиме, наступна система заходів:

1. Більш грамотна і обґрунтована підготовка інвестиційно-будівельних проектів з урахуванням сучасних вимог економічної науки і господарської практики.

2. Створення механізмів корпоративного управління і контролю відповідних форм власності будівельного підприємства. Більшість будівельних підприємств не сприймають створення інвестиційної привабливості як пріоритетне завдання. За останні 3–4 роки було здійснено безліч порушень прав інвесторів, особливо на підприємствах, де контрольний пакет акцій належить одній з фінансово-промислових груп.

3. Опора на власні сили, тобто розширення відтворення за рахунок дослідження внутрішніх джерел інвестування.

4. Збільшення довготривалих і великомасштабних інвестиційних вкладень для успішної модернізації матеріальної бази будівельного підприємства. Без цього будівельні підприємства не зможуть подолати їх технологічне відставання. На жаль, в структурі інвестиційних вкладень більшості будівельних підприємств основну частку як і раніше займають короткотермінові інвестиції, що використовуються на невідкладні господарські потреби.

Суттєву роль в підвищенні ефективності інвестиційної діяльності будівельних підприємств повинна відігравати держава. При цьому державне регулювання інвестиційної діяльності визначається низкою чинників, що сприяють інвестиційній діяльності будівельного підприємства. До цих чинників слід віднести:

- політичну стабільність;
- економічну стабільність, і перш за все помірну інфляцію, оскільки інфляційні очікування змінюють стратегію поведінки інвесторів;
- розвинену виробничу і соціальну інфраструктуру (телекомунікаційний зв'язок, наукові, уч-

бові, культурні установи тощо);

— рівний доступ до інформації (відкритість обліку і звітності);

— законодавчі гарантії інвестиційної діяльності.

Вагому роль в підвищенні ефективності інвестиційної діяльності підприємства відіграє також метод інвестиційного аудиту. Метод інвестиційного аудиту дозволяє перетворити дослідження ринку на перманентний, поглиблений процес, що базується на функції спостереження за бізнес-індикаторами, що дозволяють відстежувати динаміку зовнішніх і внутрішніх факторів і формувати цільові орієнтири інвестиційної діяльності підприємств [3].

Актуальність проблеми інвестиційного аудиту підприємств визначаються не лише економічним, але і юридичним статусом підприємства як господарюючого суб'єкта і як основної ланки інвестиційного потенціалу регіону, що переслідує основні цілі інвестиційної діяльності підвищення конкурентоспроможності підприємства, розподіл ринків збуту, максимізацію прибутку підприємства на основі принципу соціального партнерства в рамках дотримання державних інтересів.

В цілому концепція публічного інвестиційного аудиту може бути визначена як сукупність цілей, задач, інструментів, суб'єктів і організаційних структур.

Мета публічного інвестиційного аудиту інвестиційної активності господарюючого суб'єкта визначається цілями інвестиційної стратегії підприємства і спільними цілями розвитку підприємства, таким чином, публічний інвестиційний аудит сприяє досягненню основної вартісної (фінансової) мети підприємства — оптимізація фінансового результату через максимізацію прибутку і вартості капіталу підприємства при гарантованій ліквідності (стійкості) підприємства.

Основні завдання публічного інвестиційного аудиту полягають в інформаційному забезпеченні орієнтованих на результат процесів планування інвестиційної активності, регулювання і моніторингу інвестиційної діяльності на підприємстві.

До спеціальних завдань публічного інвестиційного аудиту необхідно віднести такі, як планування і контроль показників інвестиційної привабливості, у тому числі показників фінансової стійкості, ефективності інвестиційних пропозицій, оцінка ризику і оцінка ринкової вартості підприємства як господарюючого суб'єкта; підготовка і передача орієнтованої на результат інформації; формування системи організаційної структури аудиту

інвестицій і методичного забезпечення цієї системи. До спеціальних завдань публічного інвестиційного аудиту відноситься також формування і застосування системи планування і контролю інвестиційної активності. Таким чином, основний зміст спеціальних завдань публічного інвестиційного аудиту полягає в інформаційній підтримці керівництва при прийнятті стратегічних інвестиційних рішень, координування, реагування і адаптації до змінних внутрішніх і зовнішніх умов для реалізації поставлених інвестиційних цілей.

Методичною основою публічного інвестиційного аудиту є бізнес-процеси, система оцінки та попередження ризиків, система внутрішнього контролю, показники виробничого і фінансового обліку, інтегровані в єдину базу даних на основі сучасних інформаційно-комунікаційних технологій.

Основним об'єктом публічного інвестиційного аудиту є інвестиційний план, який, як правило, розробляється як рівнодіюча процесів прийняття інвестиційних і фінансових рішень. Основне значення інвестиційного плану полягає у вирішенні для суб'єкта господарювання питань про розміри можливих коштів для інвестування і механізму їх розподілу між конкуруючими інвестиційними потребами.

Основною метою створення публічного інвестиційного аудиту є інформаційне забезпечення інвесторів, менеджерів та усіх зацікавлених осіб даними про реальний стан інвестиційно-будівельного проекту на кожній його стадії, тому що основною умовою активізації інвестиційної діяльності є перш за все здійснення, а не лише обґрунтування бізнес-планів, розрахунків очікуваної економічної ефективності і отримання інвестицій та кредитів. Тому для забезпечення формування ефективного інвестиційного середовища запропоновано систему публічного інвестиційного аудиту, яка представлена на рис. 2.

Враховуючи складність, масштабність та великий термін реалізації інвестиційно-будівельних проектів житлової сфери впровадження системи публічного інвестиційного аудиту забезпечить: активізацію інвестиційної діяльності; підвищення ефективності виробничо-господарської діяльності; розвиток фінансового потенціалу та удосконалення корпоративного управління підприємствами.

Відповідно до мети організації публічного інвестиційного аудиту його основними завданнями мають бути наступні: регулярні спостереження за станом об'єкта інвестування по обмеженій кіль-

кості індикаторів, що представляють інтерес з позиції оцінки інвестиційної активності підприємства; діагностування стану інвестиційних процесів; прогнозування тенденції розвитку інвестиційної діяльності і розробка рекомендацій з рішення проблем, що виникають під час реалізації інвестиційних проектів з оцінкою необхідних для цих

цілей інвестиційних ресурсів.

Основними принципами організації публічного інвестиційного аудиту як виду діяльності системного об'єкта є цілісність, комплексність, безперервність, періодичність отримання інформації, порівняння індикаторів в часі, розвиток методичного інструментарію і технічної бази у вигляді сучасних

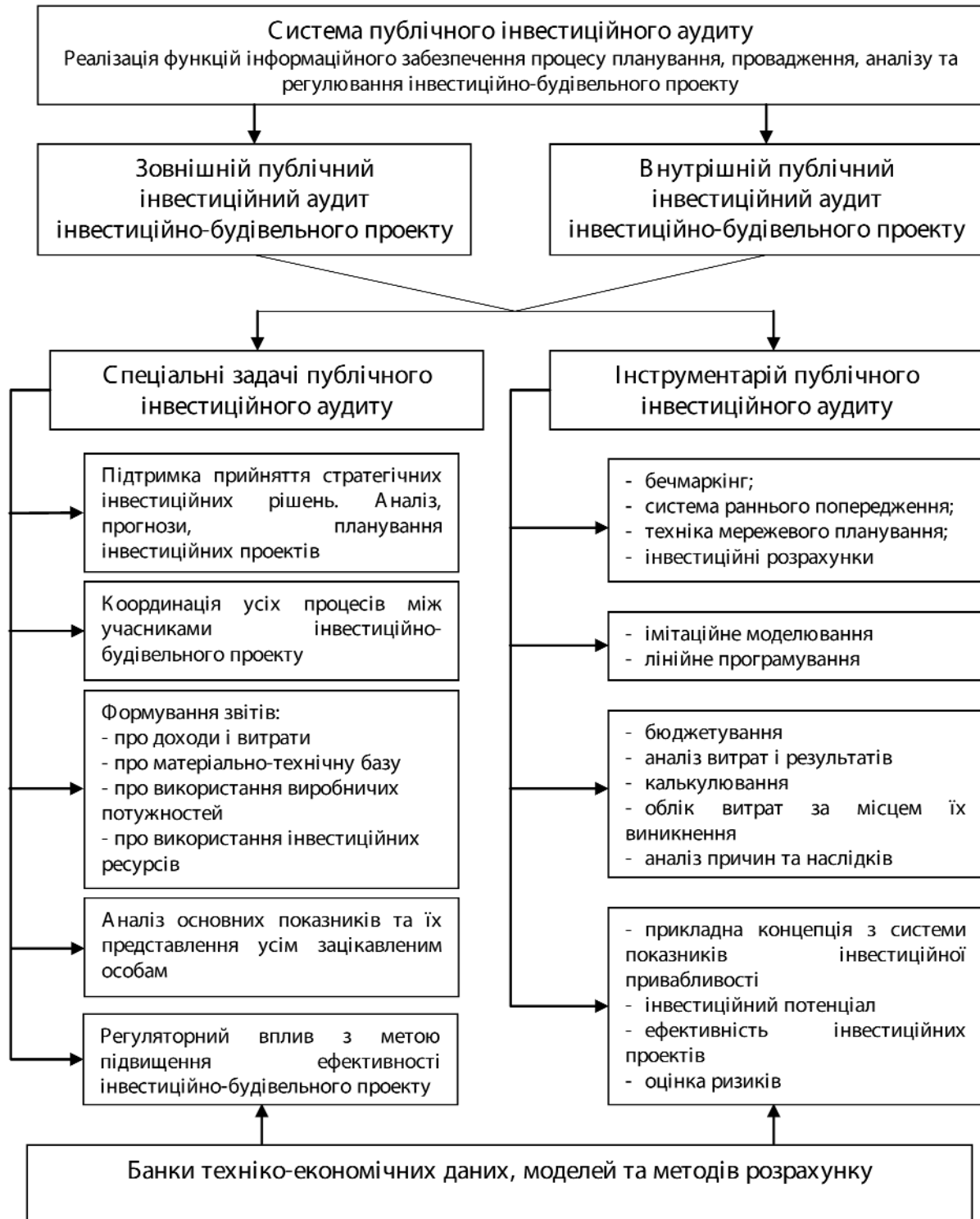


Рис. 2. Система публічного інвестиційного аудиту інвестиційно-будівельного проекту

інформаційно-комунікаційних технологій.

При розробці системи індикаторів публічного інвестиційного аудиту важливе місце займає питання про структуру показників, що відображає інвестиційну активність підприємства. У зв'язку з цим необхідно виділити наступні структурні складові публічного інвестиційного аудиту:

- нормативно-правове забезпечення;
- аудит виробничо-господарської діяльності;
- аудит ризиків;
- аудит фінансового потенціалу;
- аудит стану основних фондів;
- аудит інвестиційної діяльності;
- аудит системи внутрішнього контролю;
- аудит розвитку корпоративного управління (як потенціалу розвитку і перетворення підприємства).

Інформаційною основою публічного інвестиційного аудиту є дані фінансової звітності, державної статистичної звітності, доповнювані матеріалами обстеження, інвестиційні програми і проекти. Інформаційні фонди публічного інвестиційного аудиту мають бути систематизованими багатоаспектними даними про інвестиційну діяльність підприємства, довідково-інформаційні матеріали про розвиток нормативно-правового забезпечення інвестицій, про зміни зовнішньої середовища, зведені в інформаційні бази даних публічного інвестиційного аудиту.

В цілому, законодавство, що регулює інвестиційну активність, спрямоване на посилення дозвільної ролі органів виконавчої влади і стимулювання всіх видів інвестиційної діяльності

Підвищенню ефективності інвестиційної діяльності будівельного підприємства сприятиме:

1. Послідовна децентралізація інвестиційного процесу, підвищення ролі внутрішніх (власних) джерел для інвестування інвестиційно-будівельних проектів.
2. Державна підтримка підприємств за рахунок централізованих фондів.
3. Розміщення централізованих капітальних вкладень і державне фінансування інвестиційних проектів виробничого призначення відповідно до державних цільових програм і виключно на конкурсній основі.
4. Посилення державного контролю за цільовим розміщенням коштів державного бюджету, що направляються на інвестування у формі безповоротного фінансування і кредитування.
5. Розширення практики спільного (пайового)

державно-комерційного фінансування інвестиційно-будівельних проектів.

6. Вдосконалення законодавчої і нормативної бази з метою залучення інвестицій.

Суттєву роль в підвищенні ефективності інвестиційної діяльності будівельного підприємства відіграє податкова політика держави щодо нарахування амортизаційних відрахувань. При цьому стимулювання інвестиційної діяльності за допомогою податкової системи можливо здійснювати по наступних напрямках [1]:

— пільгове оподаткування інвестицій, що йдуть на науково-дослідні і дослідно-конструкторські роботи;

— зміщення податкового тягаря з виробництва в сферу товарного, грошового обороту, елітарного споживання і накопичення;

— виділення цільових кредитів на інвестиції;

— введення диференційованих ставок податку на додану вартість та податку на прибуток;

— пільгове формування спеціалізованих резервних фондів за рахунок неоподаткованого прибутку підприємств, що призначені для реалізації інвестиційних програм;

— усунення практики постійного перерозподілу податкових зборів на користь бюджетів вищих рівнів, в цілях запобігання скороченню прибуткової бази територіальних утворень, що сприятиме їх динамічнішому розвитку;

— зниження загального рівня оподаткування, скорочення кількості податків і спрощення процедури їх розрахунку і стягування.

Дані заходи можливо здійснити досить швидко і це сприятиме підвищенню ефективності інвестиційної діяльності будівельного підприємства.

Амортизаційне стимулювання інвестиційної діяльності будівельного підприємства з боку держави повинне включати [5, 6]:

— щорічну переоцінку основних фондів будівельного підприємства з переказом амортизаційних відрахувань з розрахункового рахунку на особливий рахунок;

— створення об'єднаних фондів амортизації, в яких буде здійснюватися зберігання амортизаційних відрахувань з метою їх зростання;

— застосування механізму прискореної амортизації;

— створення ринку засобів амортизаційних фондів як сектора ринку цінних паперів з можливістю конвертації цих засобів в платіжні доку-

менти або документи для реалізації інвестиційно-будівельних проектів.

Висновки з проведеного дослідження. Запропоновані напрями вдосконалення інвестиційної діяльності будівельного підприємства як з боку учасників інвестиційного процесу, так і держави, сприятимуть підвищенню ефективності інвестиційно-будівельної діяльності. При цьому, ключовим принципом державної політики по відношенню до недержавних інвесторів повинен стати принцип невтручання в їх діяльність і максимальне сприяння створенню необхідної законодавчої бази для підвищення їх інвестиційної активності і надійного захисту засобів, що вкладаються.

ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України "Про інвестиційну діяльність" від 18 вересня 1991 р. зі змінами і доповненнями, внесеними законами України від 10 грудня 1991 р. № 1955-ХІІ, від 5 березня 1998 р. № 185/98-ВР, від 21 травня 1999 р. № 697-ХІV.

2. Семенова Г. І. Сутнісний зміст і таксономія ризиків девелоперських проектів / Семенова Г. І. // Бізнес інформ, 2012. — №8. — С. 231 — 235.

3. Peiser, Richard B., with Anne B. Frej. *Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business Second Edition*. Washington, D.C.: ULI-the Urban Land Institute, 2003.

4. Максимов С. Н. *Девелопмент (развитие недвижимости)*. — СПб.: Питер, 2003. — 256 с: ил.

5. Мазур И. И. *Управление инвестиционно-строительными проектами: международный подход*. Руководство / Под редакцией И. И. Мазура и В. Д. Шапиро. — М.: Издательство "Авваллон", 2004. — 592 с.

6. А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов *Экономика недвижимости*. — 3-е изд., исправл. — СПб.: АНО "ИПЭВ", 2009. — 304 с.

АННОТАЦИЯ

Процесс привлечения инвестиций и реализации инвестиционной деятельности в жилищном строительстве всегда сопровождался ограниченностью информации для инвесторов относительно реализации инвестиционно-строительных проектов. Такая ограниченность негативно воздействует как на сам процесс реализации инвестиционно-строительной деятельности, так и на общие результаты инвестирования. В данной статье сформулированы основные проблемы с которыми сталкиваются инвесторы и строительные предприятия при реализации инвестици-

онно-строительных проектов, а также систематизировано основные факторы, которые имеют влияние на них. Автором предложено систему мероприятий для повышения эффективности инвестиционной деятельности строительного предприятия, а также систему публичного инвестиционного аудита, что призвана обеспечить информацией процессы планирования инвестирования, регулирования и мониторинга инвестиционной деятельности как со стороны инвесторов, так и со стороны строительных предприятий. Также определены задачи, функции и структурные составляющие системы публичного инвестиционного аудита. Принимая во внимание сложность и значительные сроки реализации инвестиционно-строительных проектов жилищной сферы, в статье очерчены основные преимущества, которые будут обеспечены внедрением системы публичного инвестиционного аудита.

Ключевые слова: инвесторы, строительное предприятие, инвестиционно-строительный проект, жилищное строительство, инвестиционный аудит, ограниченность информации.

ANNOTATION

The process of attracting investments and implementation of investment activity in house construction has always been accompanied by limited information for investors about the investment and construction projects. This limitation has a negative impact on the process of implementation of investment and construction activities, as well as the overall investment results. This article sets out the basic problems faced by what investors and construction companies in the implementation of investment and construction projects, as well as systematized the main factors that have an impact on them. The author suggests a system of measures to improve the investment performance of a construction company, as well as public investment audit system that is designed to provide information for planning, management and monitoring of investment activity both by investors, and by the construction companies. Also defines the tasks, functions and structural components of public investment audit system. Considering the complexity and significant period of investment and construction projects of housing sector, the article outlines the main advantages that will ensure the implementation of public investment audit system.

Keywords: investors, construction companies, construction and investment project, house construction, investment audit, information limitation.