

УДК 339.03:69.003

О. П. Петраш,
аспірант, Київський Національний університет будівництва та архітектури

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ВИБОРУ ЕФЕКТИВНИХ МЕХАНІЗМІВ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА (В КОНТЕКСТІ ОПТИМІЗАЦІЇ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПОРТФЕЛЮ БУДІВЕЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ)

O. Petrash,
postgraduate, Kiev National University Construction and Architecture

THE CURRENT SITUATION AND CONCERNS ABOUT A CHOICE OF EFFECTIVE FINANCING MECHANISMS FOR THE HOME CONSTRUCTION ACTIVITY (IN THE CONTEXT OF AN INVESTMENT PORTFOLIO OPTIMIZATION FOR THE CONSTRUCTION ORGANIZATION)

Метою статті є розгляд та розробка теоретико-методологічних засад залучення інвестиційних ресурсів до будівельної галузі України, а саме: у будівництво житла через Фонди фінансування будівництва (ФФБ). Предметом дослідження є механізм залучення інвестиційних ресурсів у будівництво житла за допомогою використання Фондів фінансування будівництва. Зазначено переваги та недоліки залучення інвестицій у будівництво житла через ФФБ. У статті розглянуто один з основних способів фінансування будівництва житла в Україні на сьогодні, це ФФБ та його механізм. У результаті розгляду законодавчих засад його застосування, слід зазначити що схема фінансування будівництва через створення ФФБ майже прозора, що дозволяє будівельникам отримати підтримку фінансової установи (банка) на початковому етапі, а, з іншого боку – захистити фінансові інвестиції потенційних покупців від нецільового використання до завершення будівництва житла. Але на практиці, боротьба фінансової установи у інтересах довірителя із забудовником не є досить реальною. Обґрунтовано переваги та недоліки залучення інвестиційних ресурсів у будівництво житла через ФФБ. Нами запропоновано вдосконалення законодавчої бази по регулюванню механізмів залучення інвестиційних ресурсів у будівництво житла як один із пріоритетних напрямів подальшого розвитку держави, коли держава виступає гарантом правових відносин господарюючих суб'єктів та несе функцію соціального захисту населення. А як перші кроки, це збільшення законодавчо обумовленого документообігу між управителем та забудовником, а саме: заявка на отримання коштів надана забудовником управителю, що дасть змогу контролювати грошові потоки забудовнику та надання управителем щомісячного звіту забудовнику про суми отриманих від інвесторів коштів. У податковому обліку, для забудовника слід впровадити чітке визнання "першої події", для бази оподаткування ПДВ, а саме сума наданих послуг або суму отриманих коштів від управителя. Перспективою подальших досліджень є розробка чіткого механізму інвестування покупцями у житлове будівництво через ФФБ, який дозволить державі здійснювати ефективне регулювання цієї галузі економіки країни.

The purpose of the article is to examine and develop theoretical and methodological foundations of attraction of investment resources to the construction industry of Ukraine, namely to housing construction through the Construction Financing Funds (CFF). A subject of investigation is a mechanism of attraction of investments to housing construction with the use of Construction Financing Funds. A detailed analysis of advantages and disadvantages of attracting investments to housing construction through the CFF is presented.

One of the main ways of financing of housing construction in Ukraine for today is investigated in the article. It is the CFF along with its mechanism. It should be noted that examined legal principles of its application revealed that a construction financing scheme is almost transparent due to availability of the CFF. That gives to the constructors a possibility to get a support from a financial institution (bank) at the initial stage and on the other hand – to protect potential customers' financial investments from improper use till the end of housing construction. However, in practice, a fight of financial institution in the interests of the trustor against the tenant builder is not quite real. In the article the benefits and pitfalls of attraction of investments to housing construction through the CFF are substantiated.

An enhancement of a legal basis on adjustment of mechanisms of attraction of investments to housing construction is proposed by us as one of the priority directions of further development of the state under circumstances where the state acts as a guarantor of legal relations between economic entities and performs a social protection function. Primarily there shall be increased a legally defined document flow between a trustee and a tenant builder, namely it concerns an application for funds provided by the tenant builder to the trustee. That will allow the tenant builder to control a cash flow and to provide a monthly report by the trustee to the tenant builder in respect of the funds received from investors.

In the tax accounting there shall be implemented a clear definition of the "first event" for the tenant builder, for the VAT tax base, namely the amount for the services provided or the amount of the funds received from the trustee. A prospect for further research is to develop a clear investment mechanism for the customers investing in the housing construction by means of the CFF, which will allow the state to regulate effectively this sector of the economy in the country.

Ключові слова: Фонд фінансування будівництва, інвестиційні ресурси, забудовник, управитель, довіритель.
Key words: Construction Financing Funds (CFF), investment funds, a tenant builder, a trustee, a trustor.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Однією з найбільш актуальних проблем України за оцінками багатьох вчених-економістів є залучення

інвестиційних ресурсів до економіки країни та їх ефективне освоєння. Тільки завдяки введенню сучасних форм управління в кожен галузь економіки можна до-

сягти формування сприятливого інвестиційного клімату, створення умов для успішного розвитку багатьох галузей виробництва для вирішення цілої низки важливих соціально-економічних проблем України. Будівництво є однією з найперспективніших галузей, які можуть перетворити кошти населення та підприємств у високоприбуткові інвестиційні ресурси. Таким чином, завдяки розвитку будівельної галузі можуть бути вирішені декілька проблем сучасної України — соціальні (забезпечення населення житлом), фінансові (залучення до економіки країни необхідних інвестиційних ресурсів), виробничі (розвиток суміжних з будівництвом галузей економіки таких, як виробництво будівельних матеріалів та інші).

Як підкреслює автор [1, с. 1]: "...першочерговим у забезпеченні стабільного розвитку є створення ефективного механізму взаємодії відтворення житла із загальним макроекономічним і соціальним розвитком. Місце, роль і значення житлової сфери для розвитку країни обумовлює необхідність віднесення проблеми регулювання процесу відтворення житла до рангу найважливіших теоретичних досліджень. Результатом їх і повинні стати методологічні та методичні розробки економічних механізмів відтворення житла і його ринку, обґрунтування напрямів і методів реформування житлового та будівельного секторів економіки, а також розробки науково обґрунтованої програми розвитку житлової сфери. Дефіцит теоретичних розробок стримує процеси формування правових засад відтворення житла, розробки обґрунтованих програм його розвитку..."

Небагато уваги приділяється саме аналізу існуючих механізмів залучення інвестиційних ресурсів у будівництво житла як таких, що є пріоритетним для розвитку будівельної галузі країни та економіки України в цілому. При дослідженні проблем залучення інвестицій у будівництво житла відсутнє чітке теоретичне обґрунтування переваг та недоліків залучення інвестицій у будівництво житла при використанні Фондів фінансування будівництва.

На сьогоднішній день законодавством України окреслені кілька варіантів залучення інвестиційних ресурсів у будівництво, усі вони мають свої відмінності [2; 3]. Саме тому виникає необхідність чіткого з'ясування усіх переваг та недоліків існуючих методів фінансування будівництва житла в Україні, одним із яких є залучення інвестиційних ресурсів за допомогою використання Фондів фінансування будівництва (ФФБ).

Актуальність проблеми залучення інвестицій у будівництво житла та її недостатнє наукове опрацювання у розрізі механізмів залучення інвестиційних ресурсів у будівництво житла визначили тему даної статті.

АНАЛІЗ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ ОСТАННІХ РОКІВ

Різноманітні аспекти проблем економіки будівництва та розвитку будівництва житла висвітлюються у наукових працях вчених та практиків: А.М. Асаула, А.Ф. Гойка, Н.Ю. Горлача, В.В. Дурицького, Т.М. Завори, В.І. Залуїна, Ю.М. Манцевича, К.В. Паливоди, М.П. Педана, Р.Б. Тяна та інших.

Однак, незважаючи на підвищений інтерес до проблеми залучення інвестицій до будівництва житла за допомогою Фондів фінансування будівництва, багато аспектів цієї складної проблеми є досі не розробленими.

ЦІЛІ СТАТТІ

Метою даної статті є розробка теоретико-методологічних засад залучення інвестиційних ресурсів у будівництво житла в Україні через Фонди фінансування будівництва.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Для розвитку і успішного функціонування будівельного комплексу, який включає не лише будівництво об'єктів виробничого, соціального та житлового призначення, а об'єднує проектно-вишукувальні і науково-дослідні, будівельні і монтажні організації, підприємства будівельної індустрії, виробництво будівельних матеріалів та виробів, транспорт, наукові установи (вищі і середні спеціальні навчальні заклади, професійно-технічні училища, курси з підготовки будівельних кадрів), а також являється мультиплікатором інвестицій інших галузей національної економіки — питання залучення фінансових ресурсів є досить важливим та актуальним. Розрізняють два основних способи фінансування будівельної галузі: централізований і децентралізований. При централізованому способі джерелом надходжень є кошти з державного бюджету, централізованих позабюджетних інвестиційних фондів й ін.; при децентралізованому — це в основному джерела підприємств і індивідуальних забудовників.

За останні роки в сфері фінансування будівельного сектора відбулися істотні зміни. Насамперед змінилося співвідношення між централізованими і децентралізованими джерелами фінансування: частка централізованих різко зменшилася, а децентралізованих збільшилася, але це нормальний і природний процес, оскільки в усіх країнах з розвинутою ринковою економікою переважають приватні інвестиції, а не державні. В свою чергу приватні інвестиції поділяються на власні та залучені.

При цьому власні джерела фінансування будівельних підприємств складаються з внесків засновників, прибутку, амортизаційних відрахувань на повне відновлення основних фондів, виручки від реалізації застарілого і зайвого майна, орендної плати від здачі в оренду майна іншим підприємствам і організаціям та інші джерела.

При здійсненні капітальних вкладень господарським способом у підприємств утворюються додаткові власні джерела фінансування таких вкладень. До них належать планові накопичення, економія від зниження собівартості будівельно-монтажних робіт, мобілізація внутрішніх ресурсів у будівництві.

До складу позикових коштів як джерело фінансування може входити довгостроковий кредит в усіх його формах прояву (фінансовий та оперативний лізинг, франчайзинг, іпотека та ін.). Він покриває нестачу в коштах на: науково-дослідні, проектні, конструкторські, технологічні роботи; придбання науково-технічної про-

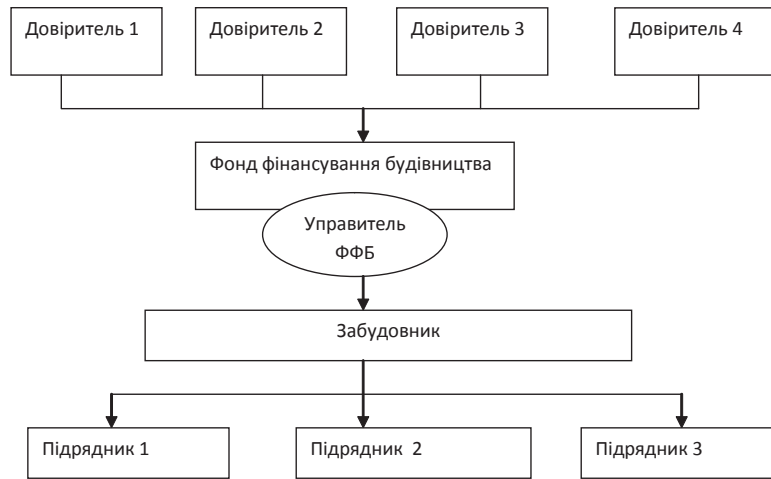


Рис. 1. Схема фінансування будівництва житла за рахунок коштів ФФБ

дукції в інших підприємств; підготовку нових виробництв, освоєння нових технологічних процесів, нових конкурентоспроможних видів продукції; створення одиничних партій продукції; випуск нової продукції за повним циклом, починаючи від науково-дослідних розробок і створення дослідних зразків до її серійного випуску; технічне переоснащення, реконструкцію, розширення, будівництво виробництв та інші заходи, що забезпечують насичення ринку товарами і зростання прибутку; житлове будівництво, будівництво об'єктів побутового й іншого соціального призначення; інші ефективні заходи.

Розмір позик і терміни, на які вони видаються, залежать від вартості заходів, що кредитуються, тривалості їх здійснення, часу окупності витрат, фінансового стану і кредитоспроможності інвестора, а також від виду та рівня наданого забезпечення кредиту, що видається.

Значні фінансові ресурси, особливо у щойно створених і реорганізованих будівельних організаціях, можуть бути мобілізовані на фінансовому ринку за допомогою продажу акцій, облігацій та інших видів цінних паперів, що випускаються цією будівельною організацією; дивідендів і процентів по цінних паперах та інших емітентів; доходів від фінансових операцій.

Будівельні організації можуть отримати фінансові ресурси від асоціацій, корпорацій, концернів, у які вони входять; від координуючих організацій, від органів державного управління, як бюджетні субсидії; від страхових компаній.

Розширення обсягу іноземного капіталу сприяє насиченню будівельного комплексу гостродефіцитною оригінальною продукцією, призначеною для модернізації його виробничої бази; дозволяє формувати сучасну модель споживання, підвищувати рівень конкуренції та конкурентоспроможності.

Як переваги іноземних інвестицій, відзначають податкові надходження і заробітну плату працівникам, які, виступаючи доповненням до бюджету, призводять до розвитку інфраструктури і збільшення соціальних витрат. Крім того, продуктивність праці на підприємствах з іноземними інвестиціями іноді в 2 рази перевищує продуктивність на вітчизняних.

Джерелами фінансових ресурсів для капітальних вкладень є також різноманітні фонди, що створюються в Україні (інноваційний, сприяння конверсії та ін.).

Всі вищезазначені джерела формування фінансових ресурсів широко застосовуються в будівництві — в секторі виробництва будівельних машин і механізмів, матеріалів, виробів та конструкцій.

Значне місце в будівельній галузі займає житлове будівництво. Враховуючи дефіцит житла, бажаючих вкласти гроші в будівництво житла є досить багато. І вже давно в правову лексику і практику увійшло таке поняття, як "інвестиційне будівництво". Але жоден нормативний акт не наводив ані визначення цього поняття, ані істотних умов цього договору. Тому правильно в науковій літературі зроблено висновок що інвестиційний договір є поняттям родовим, який об'єднує певну групу договорів, які мають інвестиційний характер [7, с. 10].

Першим організованим кроком у захопленні ринку інвестиційних коштів, які вкладають у будівництво, став Закон "Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії "Київміськбуд". Відповідно Закону до 1 січня 2006 року в місті Києві на базі холдингової компанії "Київміськбуд" повинен був проводитися економічний експеримент щодо стимулювання розвитку житлового будівництва із залученням коштів фізичних та юридичних осіб на пенсійні вклади з наступним їх спрямуванням на довгострокове кредитування будівництва житла під заставу цього житла. Умови здійснення операцій із пенсійними вкладками визначаються в строкових та довірчих договорах пенсійних вкладів (далі — договори пенсійних вкладів), які укладаються між вкладниками та уповноваженими банками. Отже, монополіст на ринку будівництва залучив до фінансування будівництва банківського посередника.

Але надання таких преференцій тільки одному забудовнику "Київміськбуду" та банківській установі, яку обирає сам забудовник, не влаштувало інших фінансових посередників, які також хотіли отримувати прибуток на "довірчому управлінні коштами інвесторів".

Тому другим роком при "захопленні коштів інвесторів" став прийнятий 19 червня 2003 року Закон

України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю". Як зазначається в преамбулі цього Закону, його головною метою було визначення загальних принципів, правових та організаційних засад залучення коштів фізичних та юридичних осіб в управління з метою фінансування масового будівництва житла та особливості управління цими коштами. Та починаючи з 14 січня 2006 року відповідно до вимог частини 3 статті 4 Закону про інвестиційну діяльність, інвестування та фінансування будівництва таких об'єктів повинно відбуватися виключно через фонди фінансування будівництва (ФФБ), фонди операцій з нерухомістю (ФОН), інститути спільного інвестування (ІСІ), які створені та діють відповідно до законодавства, а також шляхом випуску безвідсоткових (цільових) облігацій, по яким базовим товаром виступає одиниця такої нерухомості. Це дало змогу захистити інтереси вкладників, останнім гнучким прикладом необхідності даних дій стала історія із споживачами київської компанії "Еліта Центр", коли більше 1500 інвесторів лишилися вкладених коштів так і не отримавши житло.

Отже, Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла і операцій з нерухомістю" (далі — Закон) передбачається досить прозорий механізм фінансування житлового будівництва, за допомогою якого інвестор отримує захищене право на отримання житла, збудованого за його кошти. До таких механізмів відносять ФФБ типу "А" та ФФБ типу "Б".

Типова схема фінансування будівництва через ФФБ (рис. 1) включає основних учасників: керівництво (засновник) ФФБ, забудовник (будівельну організацію), довіритель(и) (інвестори) та страхова компанія.

Сутність процесу фінансування через ФФБ у наступному: управитель створює ФФБ. Слід зазначити, що основним документом, який встановлює взаємовідношення сторін при будівництві об'єкту за рахунок коштів ФФБ, є Правила ФФБ, які розробляє і затверджує управитель ФФБ. Правила є обов'язковими для виконання усіма суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів фінансування будівництва житла та іншої нерухомості, будівництво якої здійснюється за рахунок ФФБ. Правила регламентують порядок взаємодії фінансової установи, забудовника та довірителя. Фонд вважається створеним після затвердження управителем цих Правил, узгодження договорів із забудовником, оформлення забезпечення виконання обов'язків забудовника, а також відкриття поточного рахунку ФФБ у банківській установі [4].

У договорі між забудовником і управителем узгоджується попереднє замовлення на будівництво і обсяг фінансування. Після цього управитель укладає договори про участь у ФФБ із довірителями, які перераховують грошові кошти у ФФБ з подальшим поверненням у вигляді нерухомості. Коли будинок збудований і введений в експлуатацію, довіритель отримує у власність сплачені об'єкти інвестування. У разі виконання зобов'язання перед останнім довіритель ФФБ припиняє роботу [5, с. 28].

Саме правила залучення коштів та типовий договір визначають основу взаємовідносин усіх учасників. Тому на заключному етапі будівництва цьому аспекту слід приділити значну увагу. У разі признання довірителями правил і підписання договору фінансова установа не має права вносити зміни та доповнення до правил без згоди усіх довіритель.

Простежимо, які принципові відмінності існують між ФФБ типу "А" та ФФБ типу "Б".

При функціонуванні ФФБ типу "А" забудовник приймає на себе ризик недостатності повернутих засобів на зведення об'єкта будівництва і зобов'язується своєчасно ввести об'єкт будівництва в експлуатацію незалежно від обсягів фінансування. Управитель же ФФБ отримує лише фіксовану винагороду.

При функціонуванні ФФБ типу "Б" управитель бере на себе вирішення всіх організаційних питань і ризики, пов'язані з процесом будівництва й організацією фінансування. Забудовник при цьому дотримується рекомендацій управителя відносно характеристик об'єктів будівництва, здійснює зведення об'єктів без порушення графіку будівництва згідно з проектною документацією у межах узгодженої з управителем вартості будівництва, зобов'язується своєчасно ввести об'єкти будівництва в експлуатацію, але за умови дотримання управителем графіка фінансування будівництва. Управитель у цьому випадку отримує різницю між сумою повернутих коштів від довіритель і засобів, переданих забудовникові на будівництво.

Для довірителя немає принципової різниці в якому ФФБ брати участь, адже ціна об'єкту інвестування прив'язується до ринкової ситуації. Але, наскільки нам відомо на сьогодні, практично всі утворені ФФБ виду А.

Найважливішим документом для інвестора є договір об участі у ФФБ (договір керування майном), який є визначальним у взаємовідносинах інвестора та управителя ФФБ.

У разі затримання терміну передачі об'єктів інвестування, довіритель звертається до управителя ФФБ, незважаючи на те, що відповідальність за успішне завершення об'єкту нерухомості повністю несе забудовник. У разі невиконання забудовником своїх зобов'язань по завершенню і введенню в експлуатацію об'єкта будівництва, управитель має право передати виконання обов'язків забудовника іншому. Але у Законі не передбачено дії по зміні майнових прав на об'єкт будівництва, якщо ділянка під будівництво оформлена на ім'я забудовника.

Працювати з ФФБ можуть фінансові установи: банки і фінансові компанії, які отримали відповідну ліцензію. Слід зазначити, що через введення механізму фінансування будівництва житла за допомогою створення ФФБ у малих будівельних компаній немає можливості заснувати свою фінансову установу, а тому й заснувати свій ФФБ. Невеликі будівельні компанії мають декілька виходів з цієї ситуації: об'єднатися та створити одну фінансову установу, яка потім відкриє декілька ФФБ під кожний проект; невеликі будівельні компанії можуть залучати кошти за допомогою банків, відповідно виплачуючи їм відсотки; або перетворитися у субпідряд-

ників виконуючи будівельні роботи за договорами ген-підряду.

Деякі українські банки пропонують будівельним компаніям наступну схему по створенню ФФБ. Сутність схеми полягає у організації кредитування будівництва житлової нерухомості під заставу будівельної техніки, нерухомості, та/або майнових прав на нерухомість, яка буде збудована у майбутньому за наступною схемою: банк кредитує забудовника через відкриття траншевої кредитної лінії під заставу будівельної техніки, нерухомості, та/або майнових прав на нерухомість, яка буде збудована у майбутньому за рахунок ФФБ, організованого банком як управителем ФФБ. Банк акумулює грошові кошти інвесторів-довірителів, отримані на основі договорів про участь у ФФБ, на рахунок ФФБ, з якого фінансує забудовника згідно з графіком фінансування та будівельним кошторисом. При необхідності банк кредитує довірителів під заставу майнових прав на об'єкти інвестування у складі нерухомості, яка буде збудована у майбутньому забудовником. Із суми грошових коштів, перерахованих на поточний рахунок забудовника, банк здійснює договірне списання, у раніше затвердженому відношенні, частини коштів у рахунок погашення кредиту до повного повернення усієї суми кредиту.

Дана схема особливо приваблива у разі організації продаж нерухомості (квартир) на стадії будівництва перших поверхів житлового будинку (комплексу), коли у інвесторів є можливість побачити реальні результати будівництва.

На початковому етапі банк кредитує забудовника, а при надходженні коштів від довірителів на подальшому етапі, банк здійснює за рахунок цих коштів часткове погашення кредиту до повного його повернення, знімаючи з забудовника необхідність в подальшому обслуговуванні кредиту (кредитної лінії).

Обов'язковою умовою підписання угоди між управителем ФФБ та забудовником повинно бути підписання угоди забудовником або його підрядником, визначеним управителем зі страховиком договорів обов'язкового страхування: будівельних робіт під час спорудження об'єкту та на гарантійний термін від ризиків його пошкодження або знищення внаслідок аварій або стихійних лих на користь управителя; відповідальності перед третіми особами — інвесторами фонду при проведенні будівельно-монтажних робіт від ризиків порушення термінів будівництва та нанесення моральної та матеріальної шкоди третім особам внаслідок неякісного виконання будівельно-монтажних робіт — на користь інвесторів фонду.

Обов'язковою умовою підписання угоди між управителем фонду та забудовником повинне бути встановлення іпотеки, як забезпечення виконання обов'язків забудовником. Предметом іпотеки є майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва. Іпотечний договір повинен бути у письмовій формі та завірений нотаріально [6].

Слід зазначити, що з позиції оподаткування різниці між ФФБ типу А чи Б немає.

Якщо між управителем та забудовником заключено договір підряду, то отримані кошти забудовник, який

знаходиться на загальній системі оподаткування, повинен включити до доходу в момент передачі виконаних робіт замовнику-управляючому. Тому для оптимізації податкових платежів важливо раціонально розподіляти надходження коштів від управителя забудовнику та прийом-передачу результатів роботи (або їх етапів): грошові платежі та передачу результатів робіт доречно здійснювати по мірі виконання окремих етапів таких робіт.

На нашу думку, є доречним введення між забудовником та довірителем заявки на отримання коштів, що дасть змогу контролювати грошові потоки між ними. Та надання управителем забудовнику щомісячного звіту про суми отриманих від інвесторів коштів. А за наявності коштів у управителя, якими від вільно володів (різниця між коштами отриманими управителем від інвесторів та перерахованими коштами забудовнику), то отримання забудовником відсотків за це володіння, попередньо обумовлене.

У податковому обліку для забудовника, на нашу думку, слід впровадити чітке визнання "першої події", для бази оподаткування ПДВ, а саме: сума наданих послуг або суму отриманих коштів від управителя.

Це дасть змогу реального управління фінансовими потоками забудовника, а саме: економія на податкових платежах та додатковий прибуток у вигляді отриманих відсотків від управителя.

Для своєчасного будівництва забудовники в першу чергу повинні мати стабільне фінансування будівельного процесу. Запропоновані нами кроки дадуть можливість забудовнику своєчасного будівництва при наявності необхідного фінансування, а інвесторам більше гарантій щодо отримання оплачених ним робіт.

Враховуючи кризове становище нашої країни, ці кроки дадуть змогу підприємствам-будівельникам добувати "довгобудівлі" та стимулювати забудовників до нових об'єктів будівництва.

ВИСНОВКИ

Автор [4] зазначає основні переваги використання при фінансуванні будівництва житла механізму ФФБ: "Основное преимущество финансирования строительства жилой недвижимости посредством ФФС по сравнению с облигациями (опционами) — это законодательно закрепленное разделение функций участников схемы: строительная организация (застройщик) — строит квартиры, а финансовое учреждение (управитель ФФС) — управляет денежными потоками, контролирует целевое использование денежных средств застройщиком".

Слід зазначити, що схема фінансування будівництва через створення ФФБ майже прозора. Вона дозволяє, з одного боку, будівельникам отримати підтримку фінансової установи (банка) на начальному етапі, а, з іншого — захистити фінансові інвестиції потенційних покупців від нецільового використання до завершення будівництва житла.

Страхування ризиків, які виникають при будівництві житла, дозволяє залучити до організації та контролю

процесу будівництва спеціалістів страхових компаній, знижуючи таким чином ризики учасників процесу будівництва.

Для забудовника фінансування через механізм ФФБ є досить легким. Достатньо тільки звернутися до фінансової установи, підготувати пакет необхідних документів, переконати фінансову установу у своєму потенціалі, почати та закінчити будівництво.

При фінансуванні через ФФБ присутній контроль. Довіритель має повний доступ до інформації про хід будівництва. Будинок повинен здатися у термін, зазначений у договорі. Довіритель може у будь-який час отримати свої кошти з ФФБ (для цього передбачено резервний фонд у розмірі 10 % від загальної суми ФФБ). У цьому разі гроші не знецінюються, так як довіритель отримує не вкладену суму, а суму вартості житла з урахуванням ринкового подорожчання.

Але на практиці, в зв'язку з складним економічним становищем в країні, досить складним є питання наявності стабільного фінансового стану у забудовника. Тому, на нашу думку, є доречним введення між забудовником та довірительом заявки на отримання коштів, що дасть змогу контролювати грошові потоки між ними. Та надання управителем забудовнику щомісячного звіту про суми отриманих від інвесторів коштів. А при наявності коштів у управителя, якими від вільно володів (різниця між коштами отриманими управителем від інвесторів та перерахованими коштами забудовнику), то отримання забудовником відсотків за це володіння, попередньо обумовлене.

На нашу думку, головним недоліком механізму ФФБ є незбалансованість зовнішнього законодавства, інструкцій різноманітних служб та організацій у сфері будівництва. Механізм ФФБ не позбавляє забудовника податкових питань при перерахуванні коштів з ФФБ на рахунок забудовника, від питань, які виникають при введенні об'єкту нерухомості в експлуатацію, при оформленні права власності. Він не є пристосованим до оподаткування.

Тому, в податковому обліку, для забудовника слід впровадити чітке визнання "першої події", для бази оподаткування ПДВ, а саме сума наданих послуг або суму отриманих коштів від управителя

Слід підкреслити, що механізм фінансування через ФФБ передбачає метод боротьби фінансової установи у інтересах довірителя із забудовником, але на практиці, даний метод не є досить реальним.

Для успішного функціонування та розвитку будівництва житла в Україні в умовах інвестиційного спаду необхідна розробка та реалізація концепції, яка охоплює усі стадії інвестиційного процесу, та дозволяє державі здійснювати ефективне регулювання цієї галузі економіки країни. При цьому вплив державного регулювання будівництва житла повинен залишатися досить високим з переважним використанням непрямих заходів регулювання. Вдосконалення законодавчої бази по регулюванню механізмів залучення інвестиційних ресурсів у будівництво житла є одним із пріоритетних напрямів подальшого розвитку держави, коли держава виступає гарантом правових

відносин господарюючих суб'єктів та несе функцію соціального захисту населення, визначає стратегічні напрями розвитку сфер економіки. У такій ситуації питання організації залучення інвестицій у будівництво житла складають основу стратегічного розвитку держави.

Література:

1. Бичков О.П. Економічні механізми та фактори відтворення житла в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. ек. наук.: спец. 08.07.03 "Економіка будівництва" / О.П. Бичков. — Київ, 2005. — 22 с.

2. Закон України "Про інвестиційну діяльність" зі змінами і доповненнями від 16.05.2007р. № 1026-V // <http://zakon1.rada.gov.ua>

3. Закон України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" зі змінами і доповненнями від 15.12.2005р. № 3201-IV [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>

4. Березовский А. Фонд финансирования строительства — новая схема инвестирования [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://kievgrad.info/Statji/1/485/>

5. Хотевський В.С. Інвестування на ринку будівництва [Електронний ресурс]. — Режим доступу: Будівництво України — 2007. — № 6. — С. 26—30.

6. Недбайло А. Финансирование строительства жилья [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.kreditprombank.com/rus/ffs_describe.html

7. Сімсон О.Е. Правові особливості договорів інвестиційного характеру: Автореферат дис.. канд. юрид. наук: 12.00.03 / НЮАУ. — Х., 2001. — С. 10.

References:

1. Bychkov, O.P. (2005), "Economic mechanisms and factors of reproduction of housing in Ukraine", Ph.D. Thesis, Global economy, Kyiv, Ukraine.

2. Verkhovna Rada of Ukraine (1991), Law "On Investment Activity", available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1560-12> (Accessed 10 January 2015).

3. Verkhovna Rada of Ukraine (2003), Law "On Financial and Credit Mechanisms and Property Management during House Building and Real Estate", <http://zakon1.rada.gov.ua> available at: (Accessed 10 January 2015).

4. Berezovskij, A. (2011), "Construction financing fund — a new investment scheme", available at: <http://kievgrad.info/Statji/1/485/> (Accessed 10 January 2015).

5. Notevs'kyj, V.S. (2007), "Investing in the construction market", Budivnytstvo Ukrainy, vol. 6, pp. 26—30.

6. Nedbajlo, A. (2014), "Financing of housing construction", available at: http://www.kreditprombank.com/rus/ffs_describe.html (Accessed 10 January 2015).

7. Simson, O.E. (2001) "Legal Agreements features investment character", Ph.D. Thesis, Global economy, Kharkiv, Ukraine.

Стаття надійшла до редакції 23.12.2014 р.