

УДК 342.9:332.025.12:624

ПОНЯТТЯ І МЕХАНІЗМИ ФІНАНСОВОГО КОНТРОЛЮ У БУДІВЕЛЬНІЙ ГАЛУЗІ

**А.В. МАТВІЙЧУК, кандидат юридичних наук, доцент,
Київська державна академія водного транспорту
імені гетьмана Петра Конашевича-Сагайдачного**

Стаття містить аналіз поняття і приклади сучасних механізмів фінансового контролю правовідносин, що реалізуються у будівельній галузі, а також погляди автора на поняття співвідношення даних правовідносин і можливі шляхи розвитку законодавства в означеній сфері.

Механізми фінансування будівництва, фінансовий контроль, Фонд фінансування будівництва, Фонд операцій з нерухомістю, кредитування будівництва.

Ринок житлової нерухомості відіграє важливу роль в економіці будь-якої країни. В розвинених країнах кошти, що обертаються на ринку нерухомості, становлять значну частину внутрішнього валового продукту. За кількісним показником володіння нерухомістю можна визначити рівень життя в країні.

Житлова проблема в Україні набула особливої гостроти. Насамперед вражають надвисокі ціни на житло. У практиці ООН використовується показник «коефіцієнт доступності житла» (*housing price to income ratio*), який розраховується як відношення медіанної вартості житла до медіанного розміру доходу домогосподарства за рік. За середньомісячну заробітну плату в нашій країні придбати житло майже неможливо, тоді як нині в Україні мільйони осіб конче потребують поліпшення житлових умов [1, с. 25].

Оскільки ринок житлової нерухомості належить до найскладніших типів ринків, він має специфічні ознаки і залишається одним із найменш досліджених.

На сьогодні питання механізмів фінансового контролю житлового будівництва є предметом дискусій серед вітчизняних вчених і практиків. Окремі аспекти даних інститутів розглянули у своїх працях В.Д. Базилевич, Т.О. Євтух, В.І. Кравченко, Т.В. Майорова, К.В. Паливода, А.А. Пересада, В.А. Поляченко.

Проблемам функціонування та використання легітимних механізмів залучення коштів фізичних осіб за останній час було присвячено багато статей та публікацій як науковців, так і фахівців у галузі житлової нерухомості. Окремі аспекти розглянуто в працях Н. Доценко-Белоус, І. Чалого, О. Коваленко, О. Гончарук та інших.

Однак спірним залишається питання вибору найменш ризикованого механізму залучення грошових коштів для фінансування будівництва житла, а також ролі та ефективності механізмів фінансового контролю у вітчизняній системі фінансування житлового будівництва.

На сьогодні держава не має можливості забезпечити усіх, хто цього потребує, соціальним житлом. Таким чином, держава вимушена вирішувати питання нестачі житла шляхом надання можливості участі фізичних осіб у процесі створення житла.

У 2005 р. Закон України «Про інвестиційну діяльність» [2] був доповнений нормою, згідно з якою об'єкти житлового будівництва не могли бути об'єктами інвестиційної діяльності, а інвестування та фінансування будівництва таких об'єктів могло здійснюватися лише через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, недержавні пенсійні фонди, а також за допомогою випуску безвідсоткових (цільових) облігацій. Інші способи залучення коштів у житлове будівництво були заборонені законом.

Законом № 2367-VI від 29 червня 2010 р. [3] ч. 3 ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» була викладена в новій редакції і тепер вона виглядає так: «Інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних і юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися лише через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передання об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються лише законами» [2].

Тобто, на даний час фактично інші способи фінансування будівництва прямо не заборонені законом, але й спеціальних законів, що регулюють такі правовідносини, не прийнято.

Нині на будівельному ринку існують і інші схеми залучення коштів у будівництво житла, які перебувають якщо не поза законом, то на межі його: заставні, попередні договори, договори купівлі-продажу майнових прав тощо.

Діяльність фондів фінансування будівництва і фондів операцій з нерухомістю регулюється Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [4].

Одним із найбільш поширених механізмів фінансування в будівництво житла сьогодні є фонд фінансування будівництва (далі –ФФБ).

Стаття 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [4] називає фонд фінансування будівництва грошовими коштами, переданими управителю ФФБ в управління, які використані чи будуть використані управителем у майбутньому на умовах правил фонду та договорів про участь у ФФБ.

Метою створення ФФБ є отримання довірителями фонду у власність житла.

У процесі створення і функціонування ФФБ беруть участь три сторони:

- замовник (забудовник);
- управитель;
- довіритель.

Замовником (забудовником) – може бути особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з управителем [ст. 4, 4].

Закон України «Про архітектурну діяльність» [ст. 1, 5] визначає замовника будівництва як фізичну або юридичну особу, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку, подала у встановленому законодавством порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування.

Управитель – це фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном (довірителів) і здійснює управління залученими коштами [ст. 4, 4].

Таким чином, створення та управління ФФБ можуть здійснювати фінансові компанії, які мають відповідну ліцензію на здійснення діяльності із залучення коштів фізичних осіб для фінансування об'єктів будівництва, а також комерційні банки. Особливість полягає у тому, що для фінансової компанії ця діяльність є основною, а для банку – лише однією із банківських послуг.

Довіритель – це особа, яка передає майно управителю в довірчу власність на підставі договору управління майном [ст. 4, 4].

Управитель створює фонди фінансування будівництва за власною ініціативою. На підготовчому етапі розробляє правила фонду, які регламентують порядок взаємодії забудовника, управителя, і довірителів, встановлюють порядок, умови, особливості та обмеження управління ФФБ та регулюють інші умови роботи фонду. По суті, правила є публічною офертою (пропозицією укласти договір) для вступу до ФФБ. Вони є обов'язковими до виконання всіма учасниками.

Функціонування цієї схеми складається з таких елементів:

- між управителем і забудовником укладається генеральна угода і пакет договорів, встановлений законодавством;
- після підписання договору з довірителями відбувається акумулювання коштів у фонді (на окремому банківському рахунку управителя);
- управитель, в свою чергу, перераховує зібрані кошти забудовнику відповідно до графіка, затвердженого сторонами;
- забудовник здійснює будівництво;
- після закінчення будівництва забудовник передає нерухомість у власність довірителям;

Безпечніше для інвестора, якщо він довірить свої гроші великому і системному управителю ФФБ (банку). Відповідно до закону банк-управитель направляє кошти, що йому надав інвестор, забудовнику згідно з затвердженим графіком. Залишок коштів банк-управитель може використовувати для власних потреб. Наприклад, надавати кредити або інвестувати ці кошти у будь-що. Таким чином, банк-управитель несе ризик їх втрати (кредит можуть не повернути або кошти були вкладені в якусь невдалу інвестицію). Звісно, банк-управитель несе відповідальність за їх збереження власними коштами. Якщо інвестор довірив свої кошти великому і системному банку-управителю, то й шансів їх повернути назад більше.

Ризики, які несе інвестор, укладаючи договір про участь у ФФБ:

– найбільший ризик для інвестора – це банкрутство забудовника.

Банкрутство – визнана господарським судом неспроможність боржника відновити свою платоспроможність за допомогою процедур санації та мирової угоди і погасити встановлені у порядку, визначеному цим Законом, грошові вимоги кредиторів не інакше як через застосування ліквідаційної процедури [6];

– перенесення строків завершення будівництва.

Кожна схема інвестування має свої переваги і ряд недоліків. Серед великої кількості запропонованих забудовниками варіантів інвестування в будівництво житла ФФБ є найбільш популярним, і це не дарма. Насправді інвестиційне законодавство в Україні є надзвичайно «дірявим». Кількість забудовників, які наперед планують займатися шахрайством (ст. 190 Кримінального Кодексу України [7]), є невеликою. Більшість проблем, що виникають у процесі будівництва, прямо пов'язані з вадами законодавства та бюрократичною машиною в державі. Схема фінансування через ФФБ, порівняно з іншими, є законодавчо врегульованою. У схемі інвестування через ФФБ привабливим є контроль з боку держави, обов'язковий контроль цільового використання коштів забудовником з боку фінансової установи, неможливість нецільового використання коштів ФФБ.

Схема діяльності ФФБ і фонду операцій з нерухомістю схожа, різниця в тому, що ФФБ створюють з метою отримання їхніми довірителями житла у власність, а метою ФОН є отримання доходу власників його сертифікатів, зокрема через участь у фінансуванні будівництва житла.

У схемі інвестування через фонди фінансування будівництва беруть участь: довіритель (потенційний власник нерухомості), управитель ФФБ (фінансова організація), забудовник та іноді – страхова компанія. До речі, страхування комерційних ризиків управителя ФФБ є необов'язковим, але безумовним плюсом для інвестора.

Інвестор вступає в договірні відносини лише з управителем, якому він передає майно у довірчу власність для фінансування будівництва. Сам же управитель укладає із забудовником договір, за яким останній зобов'язується побудувати об'єкт нерухомості і передати його у власність довірителя. Зобов'язання забудовника перед управителем забезпечуються іпотекою. Крім того, за кожним об'єктом будівництва між управителем і забудовником укладають договір уступки майнових прав і

договір доручення з відкладальними умовами. У разі порушення забудовником умов договору управителю доручають виконання функцій забудовника, у тому числі право передоручити їхнє виконання третій особі. Також при виникненні ризику порушення забудовником своїх зобов'язань договір уступки набирає сили, і до управителя переходять все майно і майнові права на нерухомість.

Перевагами цієї схеми є:

- чітка законодавча регламентація;
- нагляд за діями управителя здійснює регулятор [8] – Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг [9]. У разі порушення управителем законодавства про фінансові послуги за рішенням суду може бути здійснена заміна управителя ;
- контроль над цільовим використанням коштів забудовником здійснює управитель, можлива заміна забудовника за невиконання ним своїх зобов'язань;
- можливість для довірителя відмовитися від своєї участі у ФФБ і забрати вкладені кошти;
- можливість страхування ризиків, що передбачає залучення до процесу організації і контролю житлового будівництва фахівців страхових компаній;
- активи ФФБ обліковують окремо від активів фінансової установи і окремо за кожним об'єктом будівництва. У разі банкрутства фінансової установи активи ФФБ не входять до загальної ліквідаційної маси.

Основний недолік цієї схеми полягає в тому, що зазвичай управитель і забудовник є пов'язаними особами. Також серед недоліків цієї схеми можна назвати:

- відсутність у інвесторів права виступати кредитором у процесі про банкрутство у разі неплатоспроможності забудовника;
- якщо забудовник не виконуватиме своїх обов'язків щодо вчасного будівництва і компанія-управитель вирішить змінити забудовника, пошук нового забудовника може бути проблематичним;
- ризики, пов'язані з несумлінністю компанії-управителя ФФБ: передбачено право управителя керувати кількома об'єктами одночасно, що може сприяти використанню коштів не за призначенням;
- неврегульованість питань відповідальності управителя перед інвестором.

Випуск цільових облігацій, як механізм залучення коштів у будівельну галузь, передбачає купівлю інвестором цільових облігацій установи, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передання об'єкта житлової нерухомості. Паралельно інвестор укладає із забудовником договір резервування, відповідно до якого за ним закріплюється певний об'єкт нерухомості. Як правило, такі облігації продають лотами, згідно з площею придбаного житла. Одна облігація відповідає певній кількості квадратних метрів житлової площі.

Перевагами цього способу є:

- законодавче регулювання і наявність чітких регуляторних вимог до емітента з боку Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку [10];
- обмеження обсягу допустимої емісії цільових облигацій – не більше вартості об'єкта нерухомості, яким забезпечується виконання зобов'язань за цільовими облигаціями, за затвердженою проектною документацією;
- наявність повністю сформованого статутного капіталу як обов'язкової умови емісії облигацій;
- емітентом таких облигацій може виступати особа, яка є власником або користувачем земельної ділянки, на якій розташований об'єкт будівництва; при цьому термін оренди земельної ділянки не може бути менше терміну будівництва згідно з проектною документацією;
- первинне розміщення облигацій здійснюється тільки через фондову біржу;
- заборона на зміну умов випуску, крім випадків зміни строків погашення за умови одержання згоди всіх інвесторів;
- облигації можуть бути використані як самостійний актив на вторинному ринку.

Недоліками емісії цільових облигацій підприємств є:

- ДКЦПФР не контролює перебіг будівництва і дотримання термінів здавання в експлуатацію;
- облигації не забезпечені споруджуваним об'єктом нерухомості: у інвестора відсутні переважні права на такий об'єкт (наприклад, при переданні його в іпотеку третім особам);
- у разі визнання емісії недійсною інвестор може розраховувати лише на виплату номінальної вартості цінних паперів;
- облигації продають тільки лотами, до внесення оплати в повному обсязі інвестор не зможе використовувати облигації на вторинному ринку;
- облигації відповідають певній кількості квадратних метрів, але не пов'язані з конкретним об'єктом (квартирою, будинком, котеджем); втім, гарантією того, що інвестор отримає саме той об'єкт, на який розраховував, є договір резервування.

Механізм випуску опціонів дуже схожий на схему з використанням цільових облигацій. Регламентує випуск опціонів рішення ДКЦПФР «Про затвердження Порядку реєстрації опціонних сертифікатів та проспекту їх емісії» (далі – Порядок) [11].

Згідно з Порядком опціонний сертифікат – це стандартний документ, що засвідчує право його власника на придбання в емітента опціонного сертифіката (опціонний сертифікат на придбання) або продаж емітенту опціонного сертифіката (опціонний сертифікат на продаж) базового активу у строки та на умовах, визначених у проспекті емісії опціонних сертифікатів. Базовим активом в цьому випадку є майнові права на об'єкт нерухомості в цілому або квадратний метр такої нерухомості.

Переваги цієї схеми майже такі самі, як і у випадку з облигаціями. Особливістю є те, що опціонні сертифікати можуть ходити лише на фондовій біржі.

Недоліками є те, що опціони не забезпечені нерухомістю, яка будується, на відміну від облігацій, відсутні обмеження на обсяг їх емісії. Крім того, емітентом опціонних сертифікатів може виступати не тільки власник або користувач земельної ділянки, а й будь-яка інша особа, якій будівельний майданчик передали за актом приймання-передавання.

Починаючи будівельні проекти житлової нерухомості, забудовники зобов'язані вибрати механізм фінансування проекту, який найбільше задовольняє їх інтереси, інтереси споживачів та закон.

На сьогоднішній день процес залучення коштів від фізичних осіб регулюється низкою нормативних документів та спеціальними державними органами. Наприклад, залучення коштів банками регулюється Законом України «Про банки і банківську діяльність» [12], за яким метою даного закону є правове забезпечення стабільного розвитку і діяльності банків в Україні та створення належного конкурентного середовища на фінансовому ринку, забезпечення захисту законних інтересів вкладників і клієнтів банків, створення сприятливих умов для розвитку економіки України та підтримки вітчизняного товаровиробника. Регулятором в даному випадку є Національний банк України.

Ще один із регуляторів, який контролює залучення коштів від фізичних осіб, – це Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг.

Об'єктом регулювання в даному випадку є залучені кошти кредитними спілками, страховими компаніями, недержавними пенсійними фондами, фінансовими компаніями та ломбардами від фізичних осіб. Головним завданням Комісії є здійснення в межах своїх повноважень державного регулювання та нагляду за наданням фінансових послуг і дотриманням законодавства у відповідній сфері та захист згідно із законодавством прав споживачів фінансових послуг.

Третій основний регулятор – Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку. В основі регулювання даної комісії лежить здійснення державою комплексних заходів щодо упорядкування, контролю, нагляду за ринком цінних паперів та їх похідних, запобігання зловживанням і порушенням у цій сфері, а в даному випадку основним захисником прав фізичних осіб.

Усі інші схеми інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних і юридичних осіб, у тому числі в управління, які не вказані в Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла» [3] державними органами не регулюються.

Механізм залучення коштів громадян у будівництво житла можна умовно розподілити на дві основні групи: самофінансування та кредитування житлового будівництва.

Далеко не кожен громадянин, що потребує поліпшення житлових умов, може за власні кошти побудувати або придбати собі житло, тобто вирішити своє житлове питання самостійно. У даному випадку найбільш вірогідною є можливість вирішення житлової проблеми особи шляхом

залучення кредитних коштів через укладення кредитного договору. Саме цей засіб фінансування найбільш широко використовується при будівництві житла.

За договором кредитування індивідуального житлового будівництва банк (підприємство-кредитодавець) зобов'язується надати громадянину (кредитоодержувачу) на умовах забезпеченості певну грошову суму чи інше майно, визначене родовими ознаками у власність на будівництво житлового будинку, а кредитоодержувач зобов'язується прийняти кредит, використати його на будівництво житлового будинку, повернути кредит у встановлений договором термін (при наданні кредиту майном, визначеним родовими ознаками (товарний кредит), виплатити його вартість і сплатити встановлені відсотки за користування кредитом).

За своєю юридичною природою договір кредитування індивідуального житлового будівництва є консенсуальним, платним та двостороннім. На відміну від договору займу вищевказаний кредитний договір вступає в силу вже на момент досягнення сторонами відповідної згоди, до реальної передачі грошей або речей, визначених родовими ознаками, тим більше, що в цьому випадку така передача здійснюється періодично, а не одноразово.

Житлове кредитування деякою мірою є складовою частиною іпотечного кредитування – одного із суттєвих сегментів ринку капіталу. Іпотечний кредит – це довгостроковий кредит, який надається під заставу нерухомості спеціалізованими інститутами – іпотечними банками, а в ряді країн – комерційними сільськогосподарськими та іншими банками.

Для припинення існування прогалін, якими зловживають сьогодні на ринку будівництва житлової нерухомості, необхідно запровадити обов'язкове ліцензування будь-якого випадку залучення коштів від фізичних осіб. При застосуванні даної інновації держава буде мати наступні переваги:

- ліцензування усіх, без винятку, компаній, які залучають кошти на будівництво житлової нерухомості, що дасть змогу повною мірою реалізовувати контролюючу функцію держави;
- поповнення державного бюджету за рахунок видачі ліцензій;
- отримання достовірної інформації для створення статистичних даних про використання схем залучення коштів.

Ліцензування залучення коштів дасть змогу для інвестора безпечно брати участь у процесі створення житла. Оскільки головними перевагами в даному випадку є використання легітимних механізмів залучення коштів, де обов'язкова присутність державного регулятора, який, в свою чергу, виступає гарантом захисту прав інвесторів.

Ринковий метод ціноутворення полягає у взаємодії попиту і пропозиції. Для зниження цін необхідно підвищити пропозицію житла, для чого насамперед проконтролювати процес виробництва будівельних товарів та послуг. Мета перерозподілу ресурсів у напрямі менш привілейованих шарів суспільства є загальним мотивом для втручання у фінансування житла і полягає в тому, щоб сприяти зростанню пропозиції через політику, яка зменшує собівартість будівництва, і сприяти попиту за

допомогою програм, за якими надаються кошти безпосередньо для майбутніх власників житла.

Житло – важливий елемент соціального добробуту, тому будівельний сектор має тенденцію до залучання державних субсидій.

Державне регулювання будівельного ринку передбачає можливість державних установ самим стати фінансовими посередниками. За допомогою органів державного фінансового контролю держава має можливість контролювати, регулювати діяльність суб'єктів будівельного ринку. Така державна політика в галузі фінансування будівництва може значно поліпшити ліквідність іпотечних активів. На практиці часто довіряють державній власності або державним гарантіям депозитів фінансової установи.

Збільшення обсягів виробництва в будівництві можливе за умови мобілізації фінансових ресурсів, запровадження принципово нового інвестиційного механізму, що забезпечував би надходження до певної сфери економіки коштів з різних джерел фінансування: державних, приватних, комерційних, іноземних.

На ефективність форм залучення коштів для фінансування довгострокових житлових іпотечних кредитів передусім впливає наявність надійних фінансових інструментів або механізмів, що забезпечують кредиторам можливість отримання ресурсів у необхідних обсягах за порівняно низькою ринковою вартістю і на умовах, узгоджених щодо термінів та вартості залучення [1, с. 23].

Надання податкових преференцій посередникам здатне поліпшити конкурентні позиції фондів фінансування житла і в сфері ціноутворення. Адже суттєві фіскальні переваги можуть реально знизити вартість житла. У такий спосіб житлово-будівельні оператори будуть працювати в умовах цілеспрямованого контролю у фінансово-фондовому алгоритмі.

Важливе значення має наукове обґрунтування рішень щодо доцільності шляхів фінансування будівництва житла з державного бюджету. Здійснюючи перевірку, органи фінансового контролю констатують виявлення порушень тоді, коли бюджетні кошти вже витрачено. Ця парадигма зводиться до алгоритму: спочатку планування, а потім контроль [13].

Для ефективного використання фінансових ресурсів держави до прийняття рішення необхідно провести експертизу відповідної програми.

Під час контрольних дій готується інформація про фактичні витрати на реалізацію програми, виявляється ступінь досягнення мети, оцінюється дієвість системи управління програмою, висувуються пропозиції щодо поліпшення її функціонування. Важливо не тільки контролювати виконання, а й здійснювати контроль за якістю виконання.

Кожен суб'єкт підприємницької діяльності в галузі будівництва має справжню фінансову незалежність, проте повна самостійність підприємств не означає ігнорування будь-якими правилами їхньої поведінки. Фінансовому контролю підлягають взаємовідносини з бюджетом та державними цільовими фондами. Необхідно контролювати прозорість фінансової діяльності за допомогою державних структур із спеціальним стату-

сом. Саме такий підхід, тобто розмежування функцій управління та контролю між різними органами влади, створення національних контрольно-фінансових органів, є однією з головних вимог законодавства Європейського Союзу. А Україна, як відомо, наполегливо прагне до стандартів ЄС.

Державний фінансовий контроль є функцією та інструментом управління продуктивними силами й виробничими відносинами, в тому числі в будівельному комплексі. Тому підвищення ефективності цього контролю матиме наслідком посилення ролі держави у процесі забезпечення масового житлового будівництва та розширення доступності житла.

Ефективність фінансового контролю – похідна від його методології. Специфічні особливості контролю фінансів у будівництві потребують використання нових методів. Адже процеси у будівництві мають більш динамічний характер, ніж в інших сферах виробництва, а державний фінансовий контроль нині здійснюється лише у статичі, використовуючи дані фінансової звітності. Головне – не констатувати, фіксувати допущені порушення, а попередити негативні наслідки. Це можливо за умови відстеження динаміки змін, які відбуваються в будівельному процесі, спираючись на критерії, вироблені за допомогою методів математичного моделювання економічних систем у будівництві.

Зусилля органів фінансового контролю повинні зосередитись на апіорній стадії фінансування будівельних програм. Для того, щоб будівельний комплекс перетворився на ключовий фактор економічного зростання, національний економічний пріоритет, необхідна надійна, адекватна, ефективна система внутрішнього і зовнішнього контролю, яка не лише виявляє фінансові порушення, а й запобігає їм. Ці зміни в ідеології фінансового контролю викликані потребами сьогодення, оскільки державний фінансовий контроль має організовуватись, спираючись на національні інтереси як на принципові критерії.

Список літератури:

1. Кравченко В.І. Фінансування будівництва житла / В.І. Кравченко, К.В. Паливода. – К. : Вид. дім «Києво-Могилянська академія», 2013. – 175 с.
2. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18 вересня 1991 р. № 1560-XII // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1991. – № 47. – Ст. 646.
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла : Закон України від 29 червня 2010 р. № 2367-VI // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2010. – № 34. – Ст. 486.
4. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 4 серпня 2013 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 52. – Ст. 377.
5. Про архітектурну діяльність : Закон України від 20 травня 1999 р. № 687-XIV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1999. – № 31. – Ст. 246.
6. Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом : Закон України від 14 травня 1992 р. № 2343-XII // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1992. – № 31. – Ст. 440.
7. Кримінальний кодекс України : Закон від 5 квітня 2001 р. № 2341-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2001. – № 25–26. – Ст. 131.

8. Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг : Закон України від 12 липня 2001 р. № 2664-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2002. – № 1. – Ст. 1.

9. Про Національну комісію, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг : Указ Президента України від 23 листопада 2011 р. № 1070/2011.

10. Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні : Закон України від 30 жовтня 1996 р. № 448/96-ВР // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1996. – № 51. – Ст. 292.

11. Про затвердження Порядку реєстрації опціонних сертифікатів та проспекту їх емісії : Рішення державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 16 червня 2009 р. № 572.

12. Про банки і банківську діяльність : Закон України від 7 грудня 2000 р. № 2121-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2001. – № 5–6. – Ст. 30.

13. Петренко П. Нові виклики і проблеми державного фінансового контролю / П. Петренко // Голос України. – 2013. – № 50.

14. Навчальний економічний словник-довідник: терміни, поняття, персоналії / за наук. ред. Г.І. Башнянина і В.С. Іфтемчука. – 2-ге вид., випр. і доп. – Львів : Магнолія, 2010. – 688 с.

15. Офіційний сайт Асоціації фахівців з нерухомості України <http://www.asnu.net>.

Статья содержит анализ понятия и примеры современных механизмов финансового контроля правоотношений, реализуемых в строительной отрасли, а также взгляды автора на понятие соотношение данных правоотношений и возможные пути развития законодательства в указанной сфере.

Механізми фінансування будівництва, фінансовий контроль, Фонд фінансування будівництва, Фонд операцій з нерухомістю, кредитування будівництва.

The paper contains an analysis of the concepts and examples of modern mechanisms of financial control relationships that are implemented in the construction industry, as well as the author's views on the concept of value these relationships and possible ways of development of legislation in this field.

Funding mechanisms construction; financial control; Foundation construction financing; Real estate funds; construction lending.