



І. М. Кушнір,
кандидат юридичних наук,
голова правління —
президент ПАТ «ХК «Київміськбуд»

УДК 346.62

ПРАВОВІ МЕХАНІЗМИ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЧЕРЕЗ ПРИЗМУ ПУБЛІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ: ПИТАННЯ ТЕОРІЇ ТА ПРАКТИКИ

У статті розглядаються теоретичні та практичні підходи щодо розуміння категорій «фінансовий механізм» та «механізм фінансування». Акцент робиться на використанні зазначених категорій у галузі будівництва. У гносеологічному аспекті аналізуються положення національного законодавства; визначаються складові фінансового механізму, що можуть реалізовуватися у сфері будівельної діяльності. Досліджуються позиції науковців та фахівців стосовно позитивних моментів та ризиків використання різних механізмів фінансування будівництва. Увага приділяється залученню венчурних фондів та фондів фінансування будівництва до фінансування житлової забудови. Питання оподаткування визначаються як невід'ємна складова реалізації механізмів фінансування будівництва та як частина публічної фінансової діяльності.

Ключові слова: житлове будівництво, механізм фінансування, оподаткування будівництва, фінансовий механізм.

Розвиток України напруму пов'язаний з багатьма факторами, зокрема з наявністю ефективної й прозорої фінансової системи, що спирається на розвиток усіх галузей національної економіки. І в цьому сенсі будівельна галузь посідає одне з визначальних місць як галузь, що демонструє позитивні результати розвитку. При цьому показовою є роль будівельної галузі в усіх складових публічної фінансової діяльності — від мобілізації ресурсів шляхом збирання податків до використання різноманітних фінансових механізмів, залучення коштів та роботи з фінансовим сектором країни. Яскравим підтвердженням цьому є досвід діяльності ПАТ «ХК «Київміськбуд». Адже незважаючи на складну економічну та фінансову ситуацію в країні, Ком-

панія продовжує розвиватися і нарощувати обсяги виробництва. Так, у 2016 р. «Київміськбудом» було збудовано та введено в експлуатацію понад 330 тис. кв. м нерухомості — 18 жилих будинків на 740 квартир, а також більше 23 тис. кв. м нежилих приміщень, 5 паркінгів на 401 машиномісце, 2 дошкільні заклади на 440 місць (по 220 кожний). Фактично частка житла, побудованого «Київміськбудом» у 2016 р., становить 22% від загальної кількості зведеного усіма іншими компаніями у Києві [1].

У 2016 р. активи Компанії склали 6,2 млрд грн, основні засоби збільшилися на 28%, або 79,6 млн грн у порівнянні з 2015 р. і склали 368,4 млн грн. При цьому чистий дохід Компанії за 2016 р. зріс на 42% у порівнянні з 2015 р. і

склав 2,9 млрд грн. Чистий прибуток склав 99,9 млн грн, що на 10% більше за аналогічний показник 2015 р. (90,96 млн грн). Така ситуація істотно вплинула на виконання податкових зобов'язань. Адже протягом 2016 р. Компанією сплачено податків, зборів та інших обов'язкових платежів на суму понад 80,0 млн грн, нараховано та виплачено дивідендів акціонерам у сумі 31,8 млн грн, що склало 35% від чистого прибутку, отриманого в 2015 р. Отримані результати дають підстави робити амбітні плани для розвитку Компанії у 2017–2018 роках. Зокрема, це стосується забезпечення виконання пускової програми будівництва житла на 2017 р. та задільної програми будівництва житла на 2018 р. із поетапним збільшенням обсягів житлового будівництва, та продовження роботи щодо впровадження нових механізмів залучення інвестицій. Виконання всіх цих заходів призведе до зростання основних показників фінансово-господарської діяльності Компанії та до збільшення суми виплат дивідендів акціонерам.

Наведені вище показники демонструють на пряму факт взаємозв'язку будівельної галузі та діяльності забудовників й інших суб'єктів, чий ресурси залучаються до процесу будівництва, з реалізацією публічної фінансової діяльності. При цьому досить важливе місце відводиться визначенню ролі й значення механізмів фінансування будівництва. Оскільки саме ці питання мають одне із вирішальних значень як для забудовників, так і для інвесторів, а також усіх бажаних побудувати чи придбати житло. Обрання та реалізація механізмів фінансування породжують чимало питань на практиці. Й незважаючи на те, що юристи-практики приділяють цьому значну увагу, в теорії ці питання залишаються переважно осторонь правової науки. На відміну від багатьох досліджень, присвячених проблематиці публічної фінансової діяльності, прикладом яких слугують роботи Р. О. Гаврилук, Д. О. Гетманцева, О. О. Дмитрик, Т. А. Латковської, О. А. Лукашева, Л. М. Касьянен-

ко, М. П. Кучерявенка, А. А. Нечай, О. П. Орлюк, П. С. Пацурківського, Н. Ю. Пришви, Л. О. Савченко та інших, у царині визначення фінансово-правових аспектів діяльності у будівельній галузі (оподаткування, залучення коштів, фінансові механізми тощо) допоки існують суттєві прогалини. Підтвердженням слугують поодинокі дослідження О. В. Сударенко, О. А. Сурженко, Т. В. Шевчук, автора цієї статті тощо.

Все вищезазначене дає підстави вважати обрану для дослідження тему, присвячену розкриттю механізмів фінансування будівництва через призму публічної фінансової діяльності як актуальною та такою, що має не лише теоретичне, а й безпосередньо практичне значення.

Свого часу, досліджуючи фінансово-правові аспекти житлового будівництва, ми запропонували під механізмом фінансово-правового регулювання сфери житлового будівництва розуміти «організаційно та функціонально впорядковану систему фінансово-правових норм, що визначають принципи, підстави, методи та порядок фінансування та кредитування житлового будівництва із використанням ресурсів публічних фондів коштів, а також інших фінансових ресурсів, що залучаються із джерел та в порядку, не забороненому чинним законодавством» [2]. Саме у такому вигляді механізм фінансово-правового регулювання, на наш погляд, надає можливість забезпечити фінансовими ресурсами будь-які програми та напрями житлового будівництва, у процесі якого доцільним буде об'єднання бюджетного фінансування, бюджетного кредитування, залучення фінансових ресурсів будь-яких фінансових інституцій, державних спеціалізованих установ у сфері будівництва, а також інших суб'єктів господарювання, що готові виступити інвесторами у процесі житлового будівництва.

Однак зазначене вище дослідження стосувалося, переважно, питань залучення фінансових ресурсів від публічних фондів коштів, державної політики у сфері будівельної діяльності, у тому чис-

лі щодо публічно-приватного партнерства. Натомість інституційна, організаційна та фінансова складові діяльності у галузі будівництва значно ширші. Зокрема, у частині використання різноманітних механізмів фінансування будівництва та впливу таких механізмів на оподаткування. При цьому бюджетна складова фінансування, як засвідчує нинішня практика діяльності забудовників, стає все меншою. Натомість істотно збільшується частка залучених коштів від приватного сектора, у т. ч. інвесторів та фінансового сектора. Відповідно, виникає запитання, що взагалі вкладається в поняття «механізм фінансування» і як цей механізм реалізується у сфері будівництва.

Зразу слід звернути увагу на відмінний категоріальний апарат, що використовується економічною й фінансовою науками, з одного боку, та наукою фінансового права — з іншого, щодо досліджуваного поняття. Адже для економічних та фінансових досліджень застосовуваним є переважно поняття «фінансовий механізм». Під ним у фінансовій теорії розуміють, як правило, комплекс фінансових методів і важелів впливу на соціально-економічний розвиток суспільства, якщо брати у широкому розумінні (В. М. Опарін, С. І. Юрій, В. М. Федосов [3]).

У вузькому розумінні, на думку С. І. Юрія та В. М. Федосова, фінансовий механізм являє «сукупність конкретних фінансових методів та важелів впливу на формування і використання фінансових ресурсів з метою забезпечення функціонування й розвитку державних структур, суб'єктів господарювання і населення» [4]. О. М. Ковалюк розширює цей підхід (спочатку на рівні докторської дисертації, а пізніше — у своїх подальших дослідженнях) та вважає, що під фінансовим механізмом слід розглядати «систему фінансових форм, методів, важелів та інструментів, які використовуються у фінансовій діяльності держави і підприємств за відповідного нормативного, правового та інформаційного їхнього забезпечення, в контексті відповідної фі-

нансової політики на мікроекономічному та макроекономічному рівнях» [5].

Значно вужчий підхід, через контекст діяльності підприємницьких структур, пропонується Г. Г. Кірейцевим, В. І. Осипцевим, О. П. Близнюк, Л. І. Лачковою та іншими [6]. Фінансовий механізм сприймається як «сукупність методів реалізації економічних інтересів шляхом фінансового впливу на соціально-економічний розвиток підприємства. Складовими фінансового механізму є: фінансове забезпечення; фінансове регулювання; система фінансових індикаторів і фінансових інструментів, які дають змогу оцінити цей вплив» [7].

Зазначені визначення відображають економічну складову фінансового механізму, натомість через них не можна розкрити правову природу фінансового механізму. Найбільш наближеним підходом до юридичних категорій, на наш погляд, характеризується визначення економічної науки, запропоноване В. Д. Базилевичем та Л. О. Баластрик. Згідно з ним, фінансовий механізм пропонується розглядати як «сукупність економіко-організаційних та правових форм і методів управління фінансовою діяльністю держави у процесі створення й використання фондів фінансових ресурсів з метою забезпечення різноманітних потреб державних структур, господарських суб'єктів і населення» [8].

Корисним для фінансово-правової науки при спробі надати визначення поняттю фінансового механізму через призму саме правових категорій є розуміння, що склалося у фінансовій науці в цілому стосовно складу фінансового механізму, оскільки до нього більшість авторів, згадуваних вище, відносить фінансові методи, фінансові важелі, фінансові інструменти, а також нормативно-правове, інформаційне та організаційне забезпечення. Інша позиція полягає у виділенні в якості основних складових фінансового механізму джерел фінансового забезпечення та моделі фінансового регулювання. На наш погляд, перша позиція є більш змістовною щодо визначення змісту фінансового ме-

ханізму, зокрема через призму правового регулювання.

Цілковито сприймаючи все вищевикладене та розуміючи, що право є надбудовою над економічним базисом, тим не менше, фінансово-правова наука використовує як поняття «фінансовий механізм» (та усі його складові, зокрема бюджетний механізм, податковий механізм тощо), так і поняття «механізм фінансування» (та усі похідні від фінансового механізму, зокрема механізм оподаткування, механізм перерозподілу бюджетних коштів та ін.). Так, у Фінансовій енциклопедії за ред. д-ра юридичних наук О. П. Орлюк під фінансовим механізмом (англ. *financial mechanism*, фр. *finances*, від *finer* — оплачувати та фр. *mecanisme*, від лат. *machina* — знаряддя, машина) розуміється «сукупність форм і методів утворення і використання централізованих і децентралізованих фондів коштів, необхідних для виконання завдань і функцій держави, її органів, органів місцевого самоврядування, необхідних для забезпечення потреб суб'єктів господарювання. Фінансовий механізм діє ефективно лише за умови функціонування усіх його складових» [9]. Поняття механізму фінансування, механізму оподаткування тощо містяться у більшості підручників з фінансового та податкового права, що виходили в останнє десятиріччя (зокрема, М. П. Кучерявенка, О. П. Орлюк та ін.)

Доцільно зазначити, що використання поняття «механізм фінансування» є досить розповсюдженим як у фінансово-правових дослідженнях, так і безпосередньо в актах органів публічної влади та міжнародних органів. Наочним прикладом може бути прийнята рішенням ради Директорів МВФ 11 березня 2015 р. чотирирічна програма «Механізм Розширеного Фінансування» (*Extended Fund Facility – EFF*) щодо України [10]. Прийнята обсягом \$17,5 млрд програма EFF (що замінила собою програму Фонду *Stand-by*, яка була надана Україні 30.04.2014 р.) стала головною складовою плану Міністерства фінансів зі стабілізації економіки України та закладання

підвалин для відновлення її зростання, починаючи з 2016 р.

Певною мірою можна говорити про те, що категорії «фінансовий механізм» та «механізм фінансування» мають співвідноситися як загальне та конкретне. Представники фінансової та економічної наук (згадувані вище) вважають, що фінансове забезпечення здійснюється в таких формах як: 1) бюджетне фінансування, що здійснюється на безповоротній основі за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів; 2) кредитування, яке здійснюється за рахунок мобілізації тимчасово вільних коштів на основі принципів забезпеченості, платності, зворотності, цільового призначення; 3) самофінансування, засноване на використанні власних ресурсів для забезпечення розвитку суб'єктів підприємницької діяльності. Зазначимо, що даний підхід збережено й безпосередньо у фінансово-правовій науці, яка також розглядає поняття та зміст фінансового забезпечення через зміст зазначених вище складових. Це можна простежити у роботах Л. К. Воронової, Д. О. Гетманцева, О. П. Орлюк, П. С. Пацурківського та багатьох інших.

Застосування категорій «фінансовий механізм» та «механізм фінансування» може здійснюватися як стосовно публічної фінансової діяльності в цілому, так і щодо будь-яких її елементів та складових зокрема. Відповідно, цілком логічним буде застосування даних категорій й щодо будівельної галузі та діяльності у галузі будівництва. Адже стосовно будівництва цілком можуть бути реалізовані такі складові фінансового механізму як фінансове планування та прогнозування, фінансові інструменти, фінансові показники, нормативи та резерви. Підтвердженням вірності застосування даного підходу в теорії фінансового права є реальна практика у галузі будівельної діяльності, здійснювана в світі.

Слід розуміти, що фінансовий механізм у будівельній діяльності реалізується як на рівні державної чи регіональної (місцевої) політики, так і на рівні діяльності кожного конкретного забудовника.

Наприклад, при складанні проектів державного чи місцевих бюджетів, тобто на стадії фінансового планування та прогнозування, визначається фінансова спроможність держави та органів місцевого самоврядування виконувати визначені Конституцією України та чинним законодавством завдання щодо забезпечення громадян житлом. На рівні забудовника на стадії фінансового планування та прогнозування визначаються можливості щодо здійснення конкретного виду будівництва, оцінюється фінансова спроможність самого забудовника та його потенційних партнерів, варіанти пошуку інвесторів, вкладників тощо. Розв'язання цих питань дає широке поле пошуку, адже в Україні використовуються різноманітні стратегії залучення коштів у будівництво. Вони можуть включати як організацій, так й інституційні складові та відповідні фінансові інструменти. Зокрема, залучення коштів може здійснюватися за допомогою таких фінансових інструментів як облігації, векселі, заставні, опціони, за допомогою договірних чи кредитно-депозитних механізмів, за участю інститутів спільного інвестування, венчурних фондів, фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, житлово-будівельних кооперативів.

Реалізація цих варіантів на практиці передбачає деталізацію обраних механізмів фінансування. Наприклад, обрання механізму фінансування за участі венчурних фондів стало реальним внаслідок прийняття Закону України «Про внесення змін у Закон України «Про інститути спільного інвестування (пайові і корпоративні інвестиційні фонди)» № 800 від 25 грудня 2008 р. [11], адже саме він дозволив вирішити цілий ряд проблемних до цього питань. Зокрема: які можливості венчурних фондів можуть бути використані у будівництві; яким чином використовуються дисконтні облігації через венчурні фонди; як і наскільки доцільно та ефективно здійснювати використання векселів, заставних та опціонів в активах венчурного фонду; яким чином реалізується право вимоги через венчурний фонд?

Крім того, при розв'язанні проблеми, як має реалізовуватися механізм фінансування з залученням венчурного фонду, мають бути розв'язані й питання участі компанії з управління активами та інвестиційних фондів, якою буде участь фізичних осіб у процесі залучення до будівельного проекту як учасників венчурного фонду, у чому особливості залучення інвесторів та як це оформлюється у договірному порядку, в якому порядку та яким чином мають бути залучені кошти від інвесторів (покупців) та інші. Покрокова деталізація кожного з цих питань надасть можливість повністю описати даний механізм фінансування.

Зауважимо також, що можливість використання венчурних фондів отримала свого розвитку після прийняття нового Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 5 липня 2012 р. № 5080-VI. Адже відповідно до ч. 4 ст. 48 цього Закону, якою визначаються питання щодо активів ІСІ, закріплено наступне: «До складу активів венчурного фонду можуть входити боргові зобов'язання. Такі зобов'язання можуть бути оформлені векселями, заставними, договорами відступлення прав вимоги, позики та в інший спосіб, не заборонений законодавством. Венчурний фонд має право надавати кошти у позику. Позики за рахунок коштів венчурного фонду можуть надаватися тільки юридичним особам, за умови, що не менш як 10% статутного капіталу відповідної юридичної особи належать такому венчурному фонду. Активи венчурного фонду можуть повністю складатися з коштів, нерухомості, корпоративних прав, прав вимоги та цінних паперів, що не допущені до торгів на фондовій біржі» [12].

При цьому слід наголосити, що відповідно до п. 9 ч. 24 ст. 48 даного Закону сертифікати фондів операцій з нерухомістю не можуть включатися до активів ІСІ, за виключенням венчурних фондів. Тобто поточна редакція закону про ІСІ залишає за венчурними фондами можливість тримати в своїх активах сертифікати ФОН. Так, як це було і в попередній редакції Закону «Про інститути спільно-

го інвестування (корпоративні та пайові інвестиційні фонди)» (п. 6 ч. 9 ст. 34). Натомість, на відміну від попереднього, в поточній редакції закону про ІСІ договори про участь у фонді фінансування будівництва (ФФБ) більше не згадуються.

Загалом слід зауважити, що фінансування через венчурні фонди (як ІСІ) є одним із чотирьох варіантів, визначених ч. 3 ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність». У ній закріплено, що «інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно 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 передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються виключно законами» [13].

При усьому цьому одним із найпоширеніших механізмів фінансування в Україні є участь у ФФБ. Під фондом фінансування будівництва чинне законодавство розуміє кошти, передані управителю ФФБ в управління, які використані чи будуть використані управителем у майбутньому на умовах Правил фонду та договорів про участь у ФФБ (абз. 16 ст. 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [14]). У функціонуванні ФФБ беруть участь: управитель (фінансова установа, що виступає засновником фонду), довіритель (він же інвестор) та забудовник.

Слід зауважити, що ФФБ як розповсюджена модель фінансування будівництва, тим не менше породжує чимало ризиків на практиці, особливо з урахуванням існування недобросовісних забудовників чи проблемних банків. Підтвердженням слугують гучні сканда-

ли, що супроводжують будівництво, значна кількість ошуканих громадян, які вклали свої гроші в забудову житла і не отримали ані житла, ані грошей назад. Саме тому судова практика з даного напрямку за ці роки склалася обсяжна. Юристи-практики, що спеціалізуються на даному напрямі, відпрацювали цілий ряд порад щодо участі у ФФБ, з якими регулярно виступають. Зокрема, тим громадянам, які вирішили профінансувати будівництво власного житла, для мінімізації можливих ризиків радять «звернути увагу на ринкові позиції забудовника та управителя, їх платоспроможність та інші будівельні проекти, які вони супроводжували. Перевірити їх у реєстрі судових рішень на предмет наявних судових спорів. Також досить важливо перевірити всю необхідну документацію на будівництво об'єкта нерухомості, зокрема це дозвіл на будівництво, документи на земельну ділянку та ліцензія забудовника» [15]. Висловлюються й поради щодо можливості реєстрації свого майнового права на квартиру; щодо страхування своєї участі у Фонді тощо.

Водночас при високій діловій репутації забудовника та управителя позитивні результати використання даного механізму фінансування є цілком очевидними, адже саме ця репутація є гарантією виконання взятих на себе зобов'язань перед довірцями. До переваг використання ФФБ відноситься ефективна та проста схема фінансування будівництва порівняно з іншими схемами фінансування. Адже інші механізми фінансування будівництва вимагають значних вкладень і мають довгий термін реалізації.

Ділова репутація, багаторічний досвід роботи, рейтингові оцінки міжнародних рейтингових агентств — все це разом із вдалою роботою у попередніх аналогічних проектах стимулює довірителів, особливо фізичних осіб, залучати кошти, особливо на ранніх стадіях будівництва. Крім того, наявність відповідних якостей в управителя створює можливості для забудовника щодо кредитування проекту з боку фінансової установи.

При обранні механізму фінансування істотним є питання оподаткування. Адже будь-які учасники будівництва зацікавлені у податковій оптимізації. Саме тому розробляються різноманітні стратегії, що пропонують використання різноманітних способів податкової оптимізації, наприклад, при використанні ФФС. Такі стратегії можуть бути пов'язані з комбінованим використанням ФФС і заставних або ФФС і дисконтних облігацій за участі ІСІ. У даному разі основним моментом є саме питання оптимізації оподаткування, а не ухилення. Розкриття напрямів оптимізації оподаткування вимагає проведення окремих ґрунтовних досліджень. Однак у будь-якому разі оподаткування є складовою публічної фінансової діяльності.

Висновки. *Поняття «фінансовий механізм» та «механізм фінансування» належать до понять, що є спільними для фінансової, економічної та фінансово-правової наук. Категорії «фінансовий механізм» та «механізм фінансування» мають співвідноситися як загальне та конкретне. Підходить щодо розуміння форм фінансового забезпечення, відпрацьованим економічною та фінансовою науками (бюджетне фінансування, кредитування, самофінансування), відповідають підходи фінансово-правової науки.*

Застосування категорій «фінансовий механізм» та «механізм фінансування» може здійснюватися як стосовно публічної фінансової діяльності в цілому, так і щодо будь-яких її елементів та складових, у тому числі щодо будівельної галузі та діяльності у галузі будівництва. Стосовно будівництва можуть бути реалізовані

такі складові фінансового механізму як фінансове планування та прогнозування, фінансові інструменти, фінансові показники, нормативи та резерви. Фінансовий механізм у будівельній діяльності реалізується як на рівні державної чи регіональної (місцевої) політики, так і на рівні діяльності кожного конкретного забудовника. В Україні використовуються різноманітні стратегії залучення коштів у будівництво. Вони можуть включати як організації, так й інституційні складові та відповідні фінансові інструменти.

Житлова забудова за рахунок коштів фізичних та юридичних осіб передбачає використання обмеженої кількості механізмів фінансування, чітко визначених законом. ФФБ як розповсюджена модель фінансування будівництва, породжує чимало ризиків на практиці, особливо з урахуванням існування недобросовісних забудовників та проблемних банків. Водночас при високій діловій репутації забудовника та управителя позитивні результати використання даного механізму фінансування є цілком очевидними. До переваг використання ФФБ належать ефективна та проста схема фінансування будівництва порівняно з іншими схемами фінансування, які вимагають значних вкладень і мають довгий термін реалізації. При обранні механізму фінансування істотним є питання оподаткування, оскільки усі учасники будівництва зацікавлені у податковій оптимізації. З цією метою розробляються різноманітні стратегії, що пропонують використання різноманітних способів податкової оптимізації.

Список використаних джерел

1. У «Київміськбуді» пройшли річні збори акціонерів. 28.04.2017. URL: <https://kmb.ua/ua/news/u-kijivmiskbudi-projshli-richni-zbori-aktsioneriv> (дата звернення: 06.05.2017).
2. Кушнір І. М. Житлове будівництво в Україні: фінансово-правові аспекти (проблеми фінансово-правового регулювання): монографія. — Київ: Юрінком Інтер, 2014. — С. 72.
3. Опарін В. М. Фінанси (Загальна теорія): навч. посіб. — Київ: КНЕУ, 2002. — С. 65; Фінанси: підручник: 2-ге вид., перероб. і доп. / за ред. С. І. Юрія, В. М. Федосова. — Київ, 2012. — С. 187.

4. Фінанси: підручник: 2-ге вид., перероб. і допов. / за ред. С. І. Юрія, В. М. Федосова. — Київ, 2012. — С. 187.
5. Ковалюк О. М. Фінансовий механізм організації економіки України: автореф. дис. д-ра екон. наук: спец. 08.02.03 / Львів. нац. ун-т імені Івана Франка, 2004. — С. 34.
6. Фінанси підприємств: навч. посіб.: курс лекцій / за ред. Г. Г. Кірейцева. — Київ: ЦУЛ, 2002. — 268 с.; Фінанси: курс для фінансистів: навч. посіб. / В. І. Оспіщев, О. П. Близнюк, Л. І. Лачкова, Т. О. Ставерська, Фадєєва Г. М. та ін.; за ред. В. І. Оспіщева. — Київ: Знання, 2008. — 567 с.
7. Фінанси підприємств: навч. посіб.: курс лекцій / за ред. Г. Г. Кірейцева. — Київ: ЦУЛ, 2002. — С. 34.
8. Макроекономіка: підручник / В. Д. Базилевич, К. С. Базилевич, Л. О. Баластрик. — 3-тє вид., випр. — Київ: Знання, 2006. — С. 89.
9. Фінансова енциклопедія / О. П. Орлюк, Л. К. Воронова, І. Б. Заверуха [та ін.]; за заг. ред. О. П. Орлюк. — Київ: Юрінком Інтер, 2008. — С. 429.
10. Рішення ради Директорів МВФ 11 березня 2015 року про прийняття чотирирічної програми «Механізм Розширеного Фінансування». URL: <https://minfin.gov.ua/news/mizhnarodne-spivrobitnictvo/mechanizm-rozshirenogo-kredituvannja>.
11. Закон України «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)» від 15 березня 2001 р. № 2299-III (зі змінами) // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2299-14/page> (Закон втратив чинність) (дата звернення: 06.05.2017).
12. Закон України «Про інститути спільного інвестування» від 5 липня 2012 р. № 5080-VI (зі змінами) // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5080-17> (дата звернення: 06.05.2017).
13. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 р. № 1560-XII (зі змінами) // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1560-12> (дата звернення: 06.05.2017).
14. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. № 978-IV (зі змінами) // ВВР України. — 2003. — № 52. — Ст. 377 // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/978-15> (дата звернення: 06.05.2017).
15. Коноваленко Д. Ризики фінансування будівництва житла через ФФБ. URL: <http://blog.liga.net/user/dkonovalenko/article/25607.aspx>

Кушнір І. Н. Механізми фінансування будівництва через призму публичної фінансової діяльності: проблеми теорії та практики.

В статті розглядаються теоретичні та практичні підходи до розуміння категорій «фінансовий механізм» та «механізм фінансування». Акцент робиться на використанні вказаних категорій в області будівництва. В гносеологічному аспекті аналізуються положення національного законодавства; визначаються складові фінансового механізму, які можуть реалізовуватися в сфері будівничої діяльності. Розглядаються позиції вчених та фахівців щодо позитивних моментів та ризиків використання різних механізмів фінансування будівництва. Увага приділяється залученню венчурних фондів та фондів фінансування будівництва до фінансування житлової застройки. Проблеми оподаткування визначаються як неотъемлемий складовий елемент механізмів фінансування будівництва та як частина публичної фінансової діяльності.

Ключевые слова: житлобудівництво, механізм фінансування, оподаткування будівництва, фінансовий механізм.

Kushnir I. M. Mechanisms for financing construction through the prism of public financial activity: issues of theory and practice.

The article deals with theoretical and practical approaches to understanding the concepts of «financial mechanism» and «financing mechanism». It is emphasized that the concept of «financial mechanism» and «financing mechanism» refer to concepts that are common to the financial, economic and financial sciences. It has been argued that the categories of

«financial mechanism» and «financing mechanism» should be correlated as general and specific. The emphasis is on using these categories in the construction industry. In the epistemological aspect, the provisions of the national legislation are analyzed. Determine the components of the financial mechanism, which can be implemented in the field of construction activities. In terms of construction, such components of the financial mechanism as financial planning and forecasting, financial instruments, financial indicators, norms and reserves can be realized. The financial mechanism in the construction activity is implemented at the level of state or regional (local) policy, and at the level of activity of each particular developer. Various strategies for raising funds in construction are used in Ukraine. They may include both organizations and institutional components and relevant financial instruments.

The positions of scientists and specialists regarding the positive moments and risks of using various mechanisms of financing of construction are researched. It is noted that residential construction at the expense of individuals and legal entities provides for the use of a limited number of financing mechanisms, clearly defined by law. Attention is drawn to the attraction of venture funds and construction financing funds to financing residential development. Taxation issues are defined as an integral part of the implementation of financing mechanisms for construction and as part of public financial activity. When choosing a financing mechanism, taxation is a significant issue, since all construction stakeholders are interested in tax optimization. To this end, various strategies are proposed that propose the use of various methods of tax optimization.

Keywords: *housing construction, financing mechanism, construction taxation, financial mechanism.*