

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКА НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

ЧАЛИЙ ІВАН ГРИГОРОВИЧ

УДК 351.711: 332.83

**ДОВІРЧЕ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ В СИСТЕМІ
ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА**

**Спеціальність 08.00.04 – економіка та управління підприємствами
(економіка будівництва)**

Автореферат
дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук

Харків – 2009

Дисертацією є рукопис

Робота виконана в Харківській національній академії міського господарства
Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівник: кандидат економічних наук, доцент
Гордієнко Наталія Іванівна,
Харківська національна академія міського
господарства Міністерства освіти і науки України,
професор кафедри обліку і аудиту

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Онищенко Володимир Олександрович,
Полтавський національний технічний
університет імені Ю. Кондратюка
Міністерства освіти і науки України, завідувач кафедри
фінансів та банківської справи, ректор

кандидат економічних наук,
Бичков Олександр Петрович,
Адміністрація Державної прикордонної служби
України, начальник управління будівництва та інвестицій

Захист відбудеться «26» червня 2009 р. о «10» годині на засіданні спеціалі-
зованої вченої ради Д 64.089.01 Харківської національної академії міського гос-
подарства за адресою: 61002, м. Харків, вул. Революції, 12, в залі засідань Вченої
ради (конференц-зал № 1).

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Харківської національної ака-
демії міського господарства за адресою: 61002, м. Харків, вул. Революції, 12.

Автореферат розісланий «26» травня 2009 р.

Т.в.о. вченого секретаря,
д.т.н., проф.

В.І. Торкатюк

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. З метою створення умов для реалізації конституційного права кожного громадянина України на житло, поліпшення забезпечення громадян житлом основною метою регуляторних заходів, спрямованих на розвиток системи фінансування житлового будівництва України, має бути перетворення її на потужний механізм мобілізації тимчасово вільних грошових коштів громадян і підприємств та їх трансформації в інвестиційні ресурси. З початку 2006 року, до статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» було внесено зміни, які суттєво обмежили джерела фінансування житлового будівництва. При цьому значно зросла зацікавленість забудовників у використанні ресурсів фондів фінансування будівництва (далі - ФФБ), механізм діяльності яких врегульований Законом «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (далі – Закон про управління майном в будівництві), найголовнішою особливістю якого є той факт, що відносини між учасниками будівництва ґрунтуються на принципах довірчої власності.

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

Теоретико-методологічним базисом дослідження є праці закордонних та вітчизняних науковців і фахівців у сферах: дослідження ринку житла як елементу системи управління містом, принципів його формування та функціонування, перспектив розвитку ринку житла у тісному взаємозв'язку з розвитком будівельної галузі та ринку ріелтерських послуг (Ю. Манцевича, Г.Онищука); розробки державної стратегії розвитку сфери житлового будівництва та інвестиційного забезпечення розвитку будівельного комплексу (А. Беркути, С. Бушуєва, Л. Довгань, О. Кухленка, В.Любарова, О. Оксанича, Т. Сидорченко); дослідження впливу економічних механізмів та факторів на процес відтворення житла (О. Бичкова, А. Крушевського, Р. Тяна, Л. Шутенка); діяльності управителів ФФБ (ФОН) (В. Онищенко); оцінки ефективності використання ресурсів будівельного потенціалу підприємств та прийняття стратегічних рішень (А. Ачкасова, М. Педана, І. Писаревського, О. Тищенко, В. Торкатюка, С. Ушацького); управління інвестиційним процесом та інноваційною діяльністю у будівництві (П. Бубенка, А. Воробйова, Г. Ковалевського).

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Зміст і напрямок досліджень, що виконані в дисертаційній роботі спрямовані на вирішення завдань, що поставлені в Стратегії розвитку фінансового сектору України на період до 2015 року, розробленої на виконання Указу Президента України “Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 15 червня 2007 року

"Про хід виконання рішень Ради національної безпеки і оборони України щодо поліпшення інвестиційного клімату в Україні" №659/2007 від 20 липня 2007 р. Дослідження є складовою частиною розробок Харківської національної академії міського господарства в межах державних бюджетних тематик «Перехід проектно-будівельного комплексу на ринкові взаємовідносини» (2001 р., № 21 від 12.04.2001 р.) – автором досліджено динаміку житлового будівництва в Україні; «Методологія і організація обліку, комплексного економічного аналізу та аудиту діяльності суб'єктів господарювання» (2008 р., номер державної реєстрації 0108U006673) - автором досліджено особливості фінансового обліку операцій управителя при фінансуванні житлового будівництва із використанням коштів, залучених в довірче управління; Регіонального відділення Фонду державного майна України в Харківській області в межах теми «Вартісно-орієнтоване корпоративне управління: практичні аспекти впровадження» (2005-2006 рр., номер державної реєстрації 0106U002471) – автором розроблено методику оцінки інтегрального показника надійності забудовників-акціонерних товариств з контрольними і стратегічними державними пакетами.

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційного дослідження є теоретико-методичне обґрунтування інформаційно-аналітичного забезпечення довірчого управління майном в системі житлового будівництва та розробка практичних рекомендацій із застосування механізмів довірчого управління, спрямованого на гармонізацію відносин учасників системи функціонування фондів фінансування будівництва для мінімізації ризиків потенційних інвесторів на первинному ринку житла.

Досягнення поставленої мети дослідження зумовило необхідність вирішення таких **завдань**:

- дослідити генезис інституту довірчого управління, сучасні правові засади діяльності трастових структур та еволюції розвитку управлінських правовідносин в Україні;
- систематизувати й узагальнити сучасні підходи до визначення суті категорії «довірче управління майном» та особливості управління майном в сфері житлового будівництва, встановити принципові відмінності між категоріями довірче управління (траст), оперативне управління і право господарського відання;
- ідентифікувати і узагальнити проблеми інвестування житлового будівництва з використанням довірчих цінних паперів;
- проаналізувати динаміку інвестування в основний капітал за джерелами фінансування та динаміку житлового будівництва в Україні;
- виявити та систематизувати проблеми управління майном в сфері житлового будівництва в умовах існуючої нормативно-правової неврегульованості процесів створення фінансово-кредитних механізмів в житловому будівництві;

- удосконалити інформаційно-аналітичне забезпечення учасників схем довірчого управління майном в житловому будівництві;
- розробити алгоритм проектування інтегрального показника надійності забудовника при застосуванні механізмів довірчого управління;
- систематизувати фінансові показники оцінки управителів фондів фінансування будівництва (ФФБ) та фондів операцій з нерухомістю (ФОН);
- удосконалити стратегічне управління процесом залучення інвестицій забудовником із використанням коштів фонду фінансування будівництва з визначенням ключових показників оцінки стратегічних рішень;
- розробити модель інформаційно-аналітичної системи ключових показників оцінки діяльності учасників схем довірчого управління майном в житловому будівництві.

Об’єкт дослідження – процес довірчого управління майном в системі житлового будівництва.

Предмет дослідження – теоретико-методичні й практичні положення інформаційно-аналітичного забезпечення довірчого управління майном в системі житлового будівництва.

Методи дослідження. Теоретико-методологічною основою дослідження стали наукові праці провідних вітчизняних і зарубіжних учених-економістів, законодавчі й нормативні акти України, що регламентують довірче управління майном в сфері житлового будівництва, дані статистичної і фінансової звітності українських будівельних підприємств, результати проведених автором наукових досліджень, матеріали науково-практичних конференцій.

Для вирішення поставлених завдань були використані такі методи і прийоми наукового дослідження: *узагальнення* – для формування концептуальних засад інформаційно-аналітичного забезпечення довірчого управління; *аналіз і синтез* – для аналізу динаміки житлового будівництва і систематизації сучасних технологій управління майном в житловому будівництві; *методи статистичного, логічного аналізу* – для визначення ключових показників оцінки учасників схем довірчого управління; *методи аналізу експертної інформації* – для визначення інтегрального показника надійності забудовника; *SWOT-аналіз* – для систематизації факторів, що впливають на вибір джерел фінансування зведення об’єкту забудовником; *графічний* – для наочного зображення і схематичного представлення теоретичних і практичних результатів дослідження.

Наукова новизна одержаних результатів. На основі системного наукового дослідження у дисертації розроблено науково-теоретичні й методичні засади та прикладні рекомендації по формуванню інформаційно-аналітичного забезпечення довірчого управління майном в системі житлового будівництва. Основні результати проведеного наукового дослідження, що визначають його наукову новизну, полягають у такому:

вперше

розроблено концептуальні засади інформаційно-аналітичного забезпечення довірчого управління майном в системі житлового будівництва шляхом формування цілісної системи ключових показників оцінки діяльності учасників схем довірчого управління в житловому будівництві, що синтезує інтегральний показник надійності забудовника й фінансові показники оцінки управителів фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю і враховує варіативну оцінку існуючих схем інвестування в нерухомість на ринку первинного житла, що дозволяє створити умови для рівноправного, прозорого і відкритого процесу реалізації інвестицій у житловому будівництві;

удосконалено

адаптивну методику проектування інтегрального показника надійності забудовника, що поєднує різнобічні за характеристиками компоненти (бізнес-репутація забудовника, фінансовий потенціал забудовника, прозорість діяльності забудовника, бізнес – досвід забудовника, бізнес – зв'язки забудовника, бізнес-практика забудовника) і застосовується для оцінки, діагностики і моніторингу надійності забудовника при перспективному оцінюванні інвестиційного ризику в залежності від рівня інформаційної забезпеченості;

визначення категорії «довірче управління майном в житловому будівництві» як законодавчо встановлену (а саме Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю») сукупність принципів, правових та організаційних засад залучення коштів інвесторів в управління на основі реалізації права довірчої власності з метою фінансування будівництва житла;

модель інформаційно-аналітичної системи ключових показників оцінки діяльності учасників схем довірчого управління шляхом ідентифікації інформаційних потоків інвестора-довірителя, управителя ФФБ (ФОН), забудовника для забезпечення інтенсифікації руху грошових коштів та переміщення права власності на нерухомість;

дістало подальшого розвитку

систематизація чинників та параметрів, що розглядаються забудовниками в процесі вибору легітимних методів фінансування та інвестування будівництва шляхом проведення SWOT- аналізу двох найбільш поширених механізмів фінансування будівництва житла: емісії цільових облігацій і залучення коштів ФФБ (ФОН);

стратегічне управління процесом залучення інвестицій забудовником із використанням коштів фонду фінансування будівництва шляхом формування стратегічної карти ключових показників оцінки і моніторингу забудовника – учасника ФФБ проекту у форматі збалансованої системи показників за компонентами адаптованими до схем довірчого управління майном в житловому будів-

ництві (інновації, розвиток, навчання; внутрішні господарські процеси, інвестори – довірителі, фінансова складова), що дозволяє візуально за допомогою причинно-наслідкового ланцюжка цільових показників оцінити стратегію забудовника щодо залучення інвестицій із застосуванням схем довірчого управління майном.

Практичне значення одержаних результатів Теоретичні висновки дисертаційної роботи доведені до рівня конкретних положень і рекомендацій, придатних для практичного застосування щодо інформаційно-аналітичного забезпечення довірчого управління майном в системі житлового будівництва. Особливу практичну значущість мають: розроблена автором система оцінки перспектив співпраці із забудовниками, що прагнуть залучати кошти з ФФБ використана фінансовою компанією ТОВ «Капіталстрой» - управителем ФФБ для зниження ризику невиконання зобов'язань перед установниками довірчого управління, кошти яких утворюють ФФБ і попередження потенційних втрат від зміни забудовника, у разі невиконання ним договірних зобов'язань (м. Одеса, акт №15 від 21.01.2009 р.); розроблений алгоритм ідентифікації параметрів оцінювання альтернатив при виборі механізму фінансування будівництва об'єкту впроваджений ПМК-3 ТОВ «Будівельна компанія «Цивільбуд» для вибору оптимальної схеми фінансування будівництва житла і оцінки адекватності тарифної політики та бізнес-практики управителя ФФБ (м. Джанкой АРК, акт №16 від 30.04.2009 р.); розроблена автором система обліку коштів та зобов'язань ФФБ в схемі оптимізації фінансових показників управителя ФФБ впроваджена в діяльність ТОВ «Харківський регіональний фонд фінансування будівництва» для оптимізації ризиків втрат від потенціального негативного регуляторного впливу на діяльність управителя ФФБ за недотримання ліцензійних вимог (м. Харків, акт б/н від 20.01.2009 р.); сформована автором таблиця SWOT-аналізу механізмів інвестування будівництва житла використана в навчальних програмах семінарів, складених Фондом інтенсивних технологій мікроекономіки, для підвищення кваліфікації фінансових менеджерів будівельних підприємств (м. Харків, акт №19-71 від 09.04.2009 р.). Запропоновані автором методичні розробки з розрахунку інтегрального показника надійності забудовника апробовано на ТОВ "Профмонтаж К" (м. Кременчук, акт № 5/1 від 17.04.2009 р.), ВАТ «Житлобуд-2» (м. Харків, акт б/н від 15.05.2009 р.). Результати досліджень застосовуються в навчальному процесі кафедр економіки будівництва та обліку і аудиту Харківської національної академії міського господарства при викладанні курсів «Фінансовий менеджмент», «Економіка підприємства» (довідка №1001 від 25.05.2009 р.).

Апробація результатів дисертації. Основні результати дослідження доповідались автором, обговорювались і були схвалені на науково-практичних конференціях, семінарах і круглих столах: восьмій щорічній міжнародній конференції "Business and Economic Development in Central and Eastern Europe: Im-

plication For Economic Integration Into Wider Europe” (м. Брно, Чехія, 7-9 вересня 2000 р.); XXXI, XXXII науково-технічних конференціях викладачів, аспірантів і співробітників Харківської національної академії міського господарства (м. Харків, 2002 р., 2004 р.); всеукраїнській науково-практичній конференції “Теорія і практика незалежного аудиту в Україні” (м. Київ, 2001 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Основные системотехнические направления совершенствования диверсификационных процессов строительных предприятий на пути их трансформации к рыночным отношениям» (м. Харків, 21-23 жовтня 2003 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Обеспечение условий эффективности роста предприятий строительной отрасли на основе совершенствования экономических структур» (м. Харків, 19-20 жовтня 2004 р.); першій міжнародній науково-практичній конференції «Науковий потенціал світу 2004» (м. Дніпропетровськ, 1-15 листопада 2004 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Экономика строительной отрасли на пути ее интеграции к синергетическим системам» (м. Харків, 2006 р.); VI і VII міжнародних науково-практичних конференціях «Актуальні проблеми і перспективи розвитку економіки України» (м. Алушта, 4-6 жовтня 2007 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Фінансові ринки та інститути» (м. Харків, 7-8 грудня 2007 р.); четвертій міжнародній науково-практичній конференції «Соціально-економічні реформи в контексті інтеграційного вибору України» (м. Дніпропетровськ, 15-16 березня, 2007 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Стратегічні напрямки підвищення економічної ефективності реалізації інвестиційних будівельних проектів в умовах трансформації України до ринкових відносин» (м. Харків, 21-23 жовтня 2008 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Обліково-аналітичне і фінансове забезпечення корпоративного управління: міжнародний досвід та вітчизняна практика» (м. Харків, 2009).

Особистий внесок здобувача. Всі результати дослідження, винесені на захист, отримані автором особисто. З наукових праць, опублікованих у співавторстві, в роботі використані лише ті положення та ідеї, що є результатом особистих досліджень здобувача. Особистий внесок здобувача в цих роботах зазначений в авторефераті в переліку публікацій за темою дисертації.

Публікації. Основні положення і найважливіші результати дисертаційного дослідження опубліковані автором самостійно і у співавторстві в 27 наукових працях, серед яких особисто автору належить 43,4 ум.-друк. арк., у тому числі: 2 монографії (39,3 ум.-друк. арк.), 7 статей у наукових фахових виданнях, 9 статей в інших виданнях, 9 матеріалів і тез доповідей та виступів на конференціях.

Структура і обсяг роботи. Дисертація складається із вступу, 3 розділів та висновків, додатків, списку використаних джерел. Робота викладена на 282 стор. комп’ютерного тексту, містить 4 таблиці, 13 рисунків, список використаних

джерел з 165 найменувань на 17 сторінках, 9 додатків – на 98 сторінках. Обсяг основного тексту дисертації становить – 167 сторінок.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дисертації, визначено мету, предмет і об'єкт, сформульовано завдання дослідження, розкрито методикою вивчення проблеми, відображено наукову новизну та практичну значущість отриманих результатів.

В першому розділі – «Концептуальні засади управління майном в житловому будівництві» - розглянуто генезис інституту довірчого управління та узагальнено сучасні правові засади трастових структур, досліджено еволюцію розвитку управлінських правовідносин в Україні від часів соціалізму до нової доби, визначено категорію «довірче управління майном», ідентифіковано і узагальнено проблеми інвестування житлового будівництва з використанням довірчих цінних паперів.

Серед дослідників історії юриспруденції досі немає єдиної думки щодо генезису інституту довірчого управління. Більшість науковців доходять спільного висновку про те, що витоки довірчого управління слід шукати в британській традиції, якій властивий особливий інститут трасту як окремої схеми правовідносин. Класична англо-американська форма довірчого управління полягає в тому, що управитель зберігає за собою законне право титульної власності, і може використовувати як відповідне майно, так і будь-який прибуток з нього. На відміну від принципів ортодоксального континентального права, британська правова доктрина припускає можливість так званого «розщеплення» власності, коли фактично один об'єкт може мати двох власників – звичайного та довірчого.

Першою спробою легалізації трастових відносин в Україні було прийняття Декрету КМУ «Про довірчі товариства» № 23-93 від 17.03.1993 р. Законодавча невизначеність, непроведення юридично-правової експертизи проекту Декрету, відсутність чіткої системи контролю в сфері діяльності фінансових посередників, безвідповідальність місцевих органів виконавчої влади всебічно сприяли активізації створення та негативної діяльності псевдововірчих товариств, трастів, страхових компаній, інвестиційних фондів та інших суб'єктів підприємництва в частині залучення майна та, що найгірше, грошових коштів громадян. Неприйняття своєчасних оперативних запобіжних заходів з боку владних структур, контролюючих та правоохоронних органів призвело до розповсюдження в Україні фінансового шахрайства у загрозливих для держави широкомасштабних розмірах, масового пограбування населення, насамперед соціально незахищеного. Фактично трасти як інструмент довірчого управління були повністю дискредитовані господарським реаліями. Подальший розвиток управлінських відносин можна розділити на два етапи: перший – 1996-2001 рр. - створення законодавчої бази для операцій з управління цінними паперами;

бази для операцій з управління цінними паперами; другий - 2002-2005 рр. – створення законодавчої бази для операцій з управління грошима в фінансово-кредитній сфері. Запровадження до української правової системи категорії довірчої власності не було сприйнято спеціалістами однозначно. Залучення забудовників до використання фінансових схем, визначених Законом про управління майном в будівництві, багато в чому носить характер регуляторного примусу. Адже саме жорсткі законодавчі обмеження спонукали більшість забудовників до запровадження в своїй роботі механізмів довірчого управління.

Беручи до уваги законодавчу невизначеність категорії «довірче управління», притаманну вітчизняній правовій системі, а також зважаючи на спеціальний характер галузевого законодавства, доцільно визначити термін «довірче управління майном в житловому будівництві»: як законодавчо встановлену (Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю») сукупність принципів, правових та організаційних засад залучення коштів інвесторів в управління на основі реалізації права довірчої власності з метою фінансування будівництва житла.

Реалізація довірчого управління майном законодавчо передбачена шляхом використання механізмів ФФБ і залучення коштів в будівництво житла за допомогою цінних паперів, які емітує управитель фонду операцій з нерухомістю (ФОН). Не зважаючи на безсумнівну спорідненість цих утворень, в них є одна принципова відмінність: довірители, які купують сертифікати ФОН не ставлять собі за мету отримання житла.

Доцільно відзначити, що довірче управління є цілком окремим організаційно-правовим інструментом, що відрізняється від таких категорій, як управління, оперативне управління, та право повного господарського відання, що є звичними у сучасному господарському вжитку.

В другому розділі – «Стан житлового будівництва в Україні: узагальнення трендів і систематизація сучасних технологій управління майном в житловому будівництві» - проаналізовано динаміку інвестування в основний капітал за джерелами фінансування та динаміку житлового будівництва в Україні, досліджено особливості управління майном в сфері житлового будівництва, виявлено та систематизовано проблеми управління майном в сфері житлового будівництва в умовах існуючої нормативно-правової неврегульованості процесів створення фінансово-кредитних механізмів в житловому будівництві.

Станом на початок 2009 р. зниження обсягів будівництва відбулося у всіх регіонах України в основному через скорочення обсягів житлового будівництва та об'єктів соціально-культурного призначення (рис 1).

Найбільше житла у 2008 р. збудовано у місті Києві (1430,4 тис. кв.м. або 13,6% від введеного в експлуатацію житла), що складає сьому частину загального обсягу житла, введеного в Україні в 2008 році. Слід зазначити, що майже по-

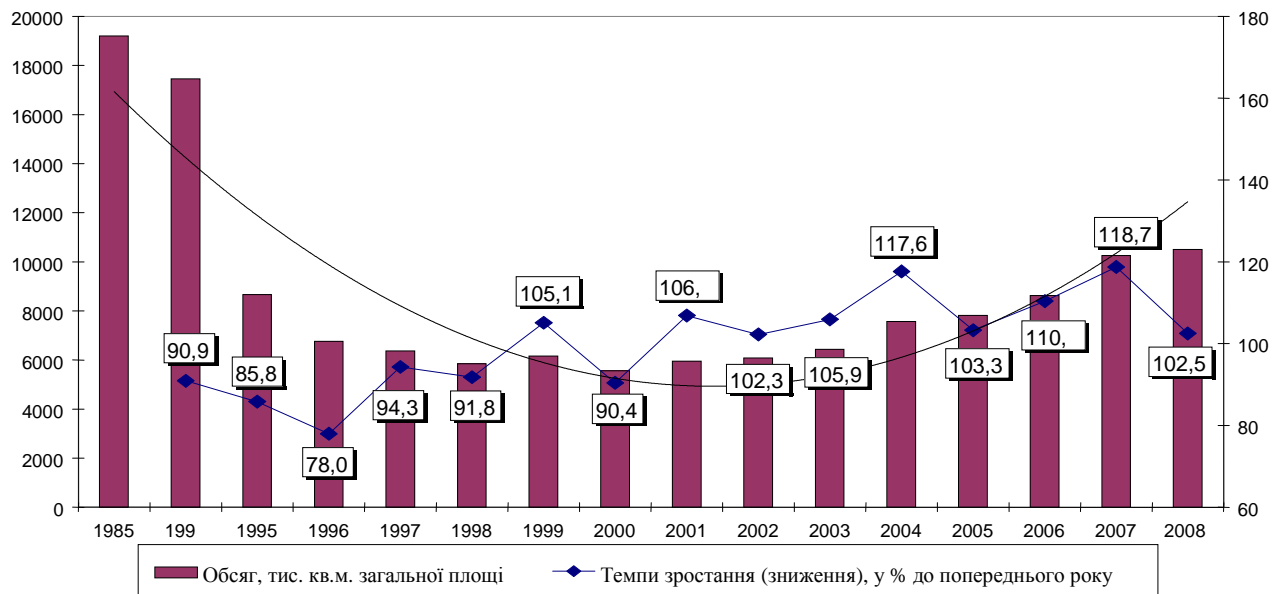


Рис. 1 - Динаміка введення в експлуатацію житла

ловину загального обсягу побудованого у 2008 р. житла зосереджено у 6 регіонах: м. Києві (1430,4 тис. кв.м. або 13,6%), Київській (1164,3 тис. кв.м. або 11,09%), Одеській (847,4 тис. кв.м. або 8%), Львівській (780,4 тис. кв.м. або 7,43%), Івано-Франківській (516,6 тис. кв.м. або 4,9%), Дніпропетровській (438,3 тис. кв.м. або 4,2%) областях. Найменше будують – у Кіровоградській (128,5 тис. кв.м. або 1,2%), Миколаївській (160,9 тис. кв.м. або 1,5%), Черкаській (163,2 тис. кв.м. або 1,5%) областях.

Криза в країні суттєво вплинула на обсяги житлового будівництва: із загальної кількості житлових будівель незавершеного будівництва 1,75 тис., або 37,7%, знаходяться у стадії будівництва, а будівництво 2,895 тис. (62,3%) – тимчасово припинено або законсервовано.

ФФБ (ФОН), створені небанківськими управителями найбільше представлені на ринку м. Києва (108 або 32% від загальної кількості), Київської (62 або 19%), Хмельницької (26 або 8%), Одеської (21 або 6%), Львівської (18 або 5%) областей, які є домінуючими в країні за обсягами житлового будівництва. Поки що не набула поширення діяльність управителів ФОН: в Україні станом на травень 2009 р. за рахунок ресурсів ФОН будується лише п'ять об'єктів.

Система фінансування будівництва житла із залученням коштів ФФБ (ФОН) покликана зняти значну фінансову та правову напругу в житловому сегменті ринку. Втім, за результатами проведеного дослідження виявлено та систематизовано проблеми управління майном в сфері житлового будівництва, до яких слід віднести: нормативно-правову неврегульованість дозвільних властивостей категорій «забудовник» і «замовник»; правову невизначеність стосовно ідентифікації типу договорів, що укладаються між довірительом та забудовником, особливо у частині визначення індикаторів цільового використання коштів інвесторів; неврегульованість ідентифікації ризиків, що можуть позбавити забудовника його

статусу; невизначеність у питаннях процедур проведення та оплати аудиторських послуг, що знижує прозорість системи ФФБ (ФОН) в цілому; наявність обмежень щодо вибору банківських установ забудовником; невизначеність алгоритму обігу майнових прав в системі ФФБ (ФОН).

Видається несиметричною відповідальність, покладена Законом про управління майном на управителів ФФБ (ФОН). Оскільки цим Законом фактично не встановлено окремих положень щодо відповідальності управителів, інвестори мусять долучатись до загальних цивільно-правових звичаїв. Зважаючи на складну загальну процедуру залучення управителя до прямої майнової відповідальності, є підстави констатувати, що управитель ФФБ (ФОН) не несе реального тягара майнової відповідальності перед довірцями, перекладаючи його на забудовника. Проте забудовник, за Законом про управління майном в будівництві, не вступає в прямі договірні відносини з інвестором. Таким чином, інвестор позбавлений суттєвих важелів впливу на свого контрагента. З огляду на це, видається раціональним запровадити більш справедливий перерозподіл відповідальності між управителем та забудовником, а також введення забудовника та інвестора в одну цивільно-правову площину через підписання двох- або трьохсторонніх угод.

Сфера управління майном з використанням таких цінних паперів, як сертифікати ФОН, характеризується наявністю надзвичайно привабливих податкових пільг. Таке становище загалом є традиційним і для міжнародної практики. Проте, на відміну від світових традицій, вітчизняна система ФОН-інвестування не регулюється за іншими важливими параметрами (питома вага основних доходних операцій, пропорції розподілу прибутків). Це зумовлює потенційні ризики зловживань в зазначеній інвестиційній царині.

Загалом механізм правового регулювання діяльності управителів є доволі жорстким. Однак, дефіцит прозорості в цій сфері фактично обмежує контрольні можливості інвесторів, а також сприяє зростанню корупційного потенціалу.

Таким чином, нормативно-правове та інформаційно-аналітичне забезпечення довірчого управління майном в системі житлового будівництва потребують подальшого удосконалення з метою більш гармонійної регуляції прав та обов'язків довірцелів, управителів та забудовників.

В третьому розділі – «Формування системи ключових показників оцінки діяльності учасників схем довірчого управління майном в системі житлового будівництва» - встановлено особливості визначення ключових показників оцінки діяльності учасників схем довірчого управління майном в системі житлового будівництва, проаналізовано існуючі схеми інвестування в нерухомість на ринку первинного житла, запропоновано алгоритм проектування інтегрального рейтингу надійності забудовника при застосуванні механізмів довірчого управління, систематизовано фінансові показники оцінки управителів ФФБ (ФОН),

удосконалено інформаційно-аналітичне забезпечення учасників схем довірчого управління майном в житловому будівництві.

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

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

Важливою складовою запропонованої системи є надійність забудовника, яку визначено як спроможність забудовника зберігати у часі у встановлених межах значення всіх параметрів, необхідних для виконання договірних умов в заданих режимах і умовах застосування із забезпеченням необхідної якості об'єктів будівництва. Узагальнене значення інтегрального показника надійності забудовника (**КН**) розраховано як сума оцінок показників з урахуванням значущості кожної компоненти, отриманої експертним шляхом з використанням методу Делфі:

$$КН = w_{\text{бр}} \times K_{\text{бр}} + w_{\text{фн}} \times K_{\text{фн}} + w_{\text{нд}} \times K_{\text{нд}} + w_{\text{од}} \times K_{\text{од}} + w_{\text{оз}} \times K_{\text{оз}} + w_{\text{он}} \times K_{\text{он}} ,$$

де $w_{\text{бр}}, w_{\text{фн}}, w_{\text{нд}}, w_{\text{од}}, w_{\text{оз}}, w_{\text{он}}$ – вагові коефіцієнти відповідних показників: бізнес-репутації забудовника ($K_{\text{бр}}$), фінансового потенціалу забудовника ($K_{\text{фн}}$), прозорості діяльності забудовника ($K_{\text{нд}}$), бізнес-досвіду забудовника ($K_{\text{од}}$), бізнес-зв'язків забудовника ($K_{\text{оз}}$), бізнес-практики забудовника ($K_{\text{он}}$).

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

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

Вибір джерел фінансування зведення об'єкту забудовником

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

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

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

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

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

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

ВИСНОВКИ

В дисертаційній роботі вирішено важливе науково-практичне завдання теоретико-методичного обґрунтування та розробки практичних рекомендацій щодо інформаційно-аналітичного забезпечення довірчого управління майном в системі житлового будівництва. У ході проведення дослідження отримано такі теоретичні і практичні результати:

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

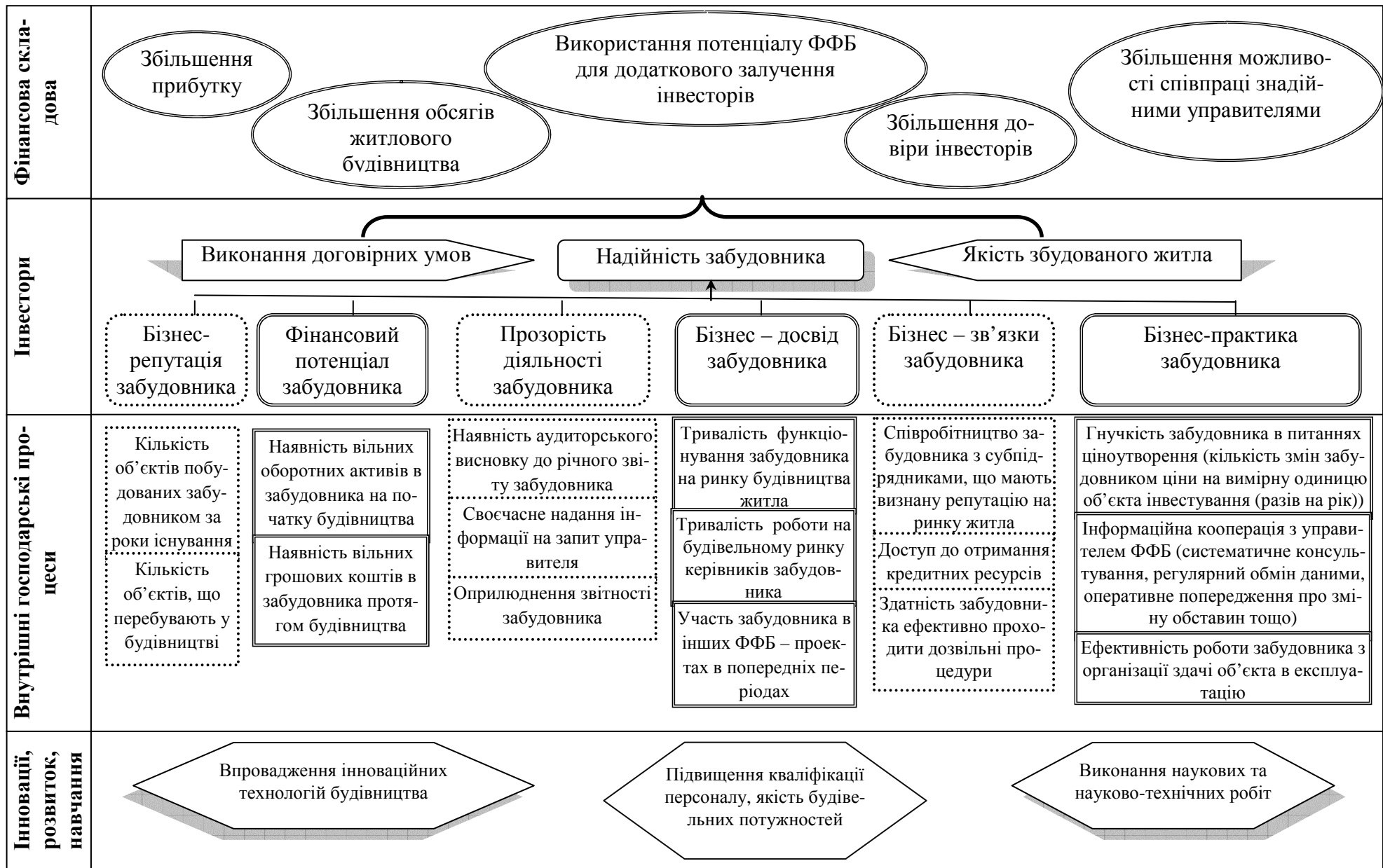


Рис. 2 - Стратегічна карта ключових показників оцінки і моніторингу забудовника – учасника ФФБ проєкту



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

2. Проведена систематизація підходів до визначення категорії «довірче управління» дозволила визначити її основні риси і ознаки, серед яких основною є можливість встановлення права довірчої власності, котра принципово відрізняє правову категорію довірчого управління від близьких понять оперативного управління та права господарського відання.

3. У роботі ідентифіковано проблеми, що виникають при використанні схеми довірчого управління коштами за допомогою таких цінних паперів пайового типу, як сертифікати фонду операцій з нерухомістю (ФОН), до яких слід віднести: необхідність вибору належного механізму розрахунку чистих активів ФОН і визначення розміру винагороди управителя. Діяльність управителів ФОН ще не набула в Україні широкого масштабу, що в умовах світової фінансової кризи зумовлено нерозвиненістю вітчизняного фондового ринку; падінням цін на житлову нерухомість.

мість, яка є основним об'єктом інвестування ФОН; недовершеністю нормативно-правового регулювання системи роботи емітентів – управителів ФОН.

4. Проведений аналіз динаміки інвестування в основний капітал, та зокрема в житлове будівництво виявив незначне поліпшення житлових умов громадян, порівняно з початком 90-х років двадцятого сторіччя; вкрай неоднорідний розподіл фінансової потужності інвесторів за регіональною ознакою; та зниження обсягів виконання будівельно-монтажних робіт, що розпочалося 2008 року.

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

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

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

8. В дисертації систематизовано фінансові показники оцінки управителів ФФБ (ФОН), які встановлені, як на рівні Закону про управління майном в будівництві, так і на підзаконному рівні, що формується нормативною базою державного органу, який покликаний здійснювати контроль та регулювання діяльності фінансових установ - Державної комісії з регулювання ринку фінансових послуг.

9. Удосконалено стратегічне управління процесом залучення інвестицій забудовником із використанням коштів ФФБ шляхом розробки та графічного представлення стратегічної карти ключових показників оцінки стратегічних рішень забудовником, що дозволяє цілеспрямовано конкретизувати вимоги інвесторів-довірителів за найбільш впливовими за розрахунками автора чинниками інтег-

рального показника надійності забудовника та координувати ресурси забудовника для використання потенціалу ФФБ для додаткового залучення інвесторів.

10. Ефективність застосування схем довірчого управління майном в системі житлового будівництва залежить від якісного інформаційно-аналітичного забезпечення їх учасників та ідентифікації ключових показників для оцінювання альтернатив при виборі механізму фінансування будівництва об'єкту. В роботі обґрунтовано та розроблено модель інформаційно-аналітичної системи ключових показників оцінки діяльності учасників схем довірчого управління з визначенням виражених у структурному вигляді інформаційних потоків, що характеризують циркуляцію запропонованих автором ключових показників оцінки діяльності учасників схем довірчого управління в житловому будівництві. Застосування запропонованої моделі дозволяє комплексно оцінити параметри діяльності всіх учасників системи довірчого управління коштами в будівництві житла.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ АВТОРОМ РОБІТ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Монографії

1. Чалий І.Г. Довірче управління коштами в системі фінансування будівництва / Чалий Іван Григорович. - 2-ге вид., перероб. і доп. – Х.: Фактор, 2008. – 480 с.
2. Чалий І.Г. Будівельний облік для профі: секрети майстерності / Чалий Іван Григорович. – 2-ге вид., перероб. і доп. – Х.: Фактор, 2009. – 464 с.

Статті у фахових виданнях:

3. Чалий І.Г. Накладні витрати підприємств: проблеми ідентифікації та галузева специфіка / І.Г.Чалий, Т.В.Момот // Стратегія економічного розвитку України: зб. наукових праць. – К.: КНЕУ, 2001. - №7. – С. 426–432. *(Особистий внесок: визначено проблеми ідентифікації прямих і непрямих витрат підприємств будівельної галузі).*
4. Чалий І.Г. Суттєвість та вартість інформації – український формат та зарубіжний досвід / І.Г.Чалий, Т.В. Момот // Бухгалтерський облік і аудит. – 2002. - №11. – С. 29–32. *(Особистий внесок: проаналізовано західну практику фінансової звітності підприємств, визначено шляхи її адаптації в діяльність будівельних підприємств).*
5. Чалий І.Г. Інститути довірчого управління: дослідження юридичної природи та історії становлення / І.Г.Чалий // Ученые записки Крымского инженерно-педагогического университета. Экономические науки: научно-технический сборник. Выпуск 10. - Симферополь: НИЦ КИПУ, 2007. - С.319 – 321.
6. Чалий І.Г. Довірче управління: від часів соціалізму до нової доби / І.Г.Чалий // Університетські наукові записки: зб. наукових праць. – Хмельницький: ХУУП, 2007. - №2(22). – С.205-211.
7. Чалый И.Г. Платежеспособность доверительных управляющих: адекватность лицензионных требований / И.Г.Чалый, Т.В.Момот // Бизнес-информ. - 2007. - №12(1). –

С.34-38. *(Особистий внесок – систематизовано ліцензійні вимоги до управителів – учасників довірчих схем інвестування житлового будівництва).*

8. Чалий І.Г. Проблеми інвестування житлового будівництва з використанням довірчих цінних паперів / Н.І.Гордієнко, І.Г.Чалий // Культура народів Причорномор'я. - 2007. - №117. – С.23-27. *(Особистий внесок – на базі вивчення світової практики ідентифіковано і систематизовано проблеми інвестування житлового будівництва із застосуванням схем довірчого управління).*
9. Чалий І.Г. Формування системи ключових показників оцінки діяльності учасників схем довірчого управління майном в системі житлового будівництва / І.Г.Чалий // Ученые записки Крымского инженерно-педагогического университета. Экономические науки: научно-технический сборник. Выпуск 17. - Симферополь: НИЦ КИПУ, 2009. - С.183 – 188.

Статті в інших виданнях:

10. Чалый И.Г. Как интерпретировать в бухучете сертификаты ФОН / И.Г.Чалый // Бухгалтер. – 2004. - №37(277).- С.49-50.
11. Чалый И.Г. Проблемы фондов финансирования строительства / И.Г.Чалый // Бухгалтер. – 2006. - №31(367).- С.40-44.
12. Чалый И.Г. Управляющий ФФС: новые лицензионные условия / И.Г.Чалый // Строительный учет. – 2007. - №8(8).- С.17-21.
13. Чалый И.Г. Нюансы и последствия расторжения доверителем договора с управляющим фонда финансирования строительства / И.Г.Чалый // Бухгалтер. – 2007. - №13(397).- С.44-47.
14. Чалый И.Г. Как управлять собственными средствами в строительстве / И.Г.Чалый // Налоги и бухгалтерский учет. – 2007. - №71(1046).- С.19-30.
15. Чалый И.Г. Вознаграждение управляющего ФФС / И.Г.Чалый // Строительный учет. – 2008. - №2(13).- С.22-25.
16. Чалый И.Г. ФФС финансирование: обычная схема – нетрадиционное налогообложение / И.Г.Чалый // Строительная деятельность: земля, инвестиции, учет. – 2008. - №4.- С.25-30.
17. Чалый И.Г. Управляющие ФФС и ФОН: изменение правил бухучета 2008 / И.Г.Чалый // Строительная бухгалтерия. – 2008. - №1.- С.9-12.
18. Чалый И.Г. Жилищное строительство: выбор источников финансирования / И.Г.Чалый // Строительная бухгалтерия. – 2009. - №4.- С.17-20.

Матеріали конференцій:

19. I. Chalyi Ukrainian Enterprise: New Accounting – New Approaches to Analyses / T. Momot, I. Chalyi // Business and Economic Development in Central and Eastern Europe: Implication For Economic Integration Into Wider Europe: The Book of Conference Proceedings of the Eight Annual International Conference (September 7-9, 2000). - Brno, Czech Republic, 2000. - P. 329-339. *(Особистий внесок: систематизовано проблеми фінансової звітності українських підприємств).*

20. Чалий І.Г. Проблеми аудиту будівельних підприємств / І.Г.Чалий, Т.В.Момот // Теорія і практика незалежного аудиту в Україні: тези доповідей на всеукраїнській науково-практичній конференції (25-26 жовтня). – К.:ПП «Рута», 2001. – С.65-67. (*Особистий внесок: визначено особливості проведення аудиту підприємств будівельної галузі*).
21. Чалий І.Г. Корпоративна стратегія та прийняття альтернативних облікових рішень: можливості будівельної галузі / Т.В.Момот, І.Г.Чалий // Тезиси докладов XXXI науково-технічної конференції преподавателей, аспирантов и сотрудников Харьковской государственной академии городского хозяйства (22 мая 2002). - Х.: ХНАМГ, 2002. – С. 32-33. (*Особистий внесок: визначено вплив альтернативних облікових рішень на функціонування будівельних підприємств*).
22. Чалий І.Г. Оцінка фінансового стану та стійкості функціонування акціонерних товариств (на прикладі акціонерних товариств Харківського регіону) / Т.В.Момот, І.Г.Чалий, Хрінова О.О.// Науковий потенціал світу 2004: зб. наук. праць за матеріалами першої міжнародної науково-практичної конференції (1-15 листопада 2004). - Том 21. Економіка підприємства. – Дніпропетровськ: Наука і освіта, 2004. – С.16-22. (*Особистий внесок: зроблено висновки щодо стійкості функціонування АТ будівельної галузі за різними фазами виробничо-комерційного циклу*).
23. Чалий І.Г. Проблеми балансового відображення активів в обліку управителів фондів фінансування будівництва / І.Г.Чалий // Соціально-економічні реформи в контексті інтеграційного вибору України: зб. наук. праць за матеріалами IV міжнародної науково-практичної конференції (15-16 березня 2007). – Том 3. – Дніпропетровськ: ПДАБА, 2007. – С.36-39.
24. Чалий І.Г. Розрахунок рейтингу надійності забудовника: від теорії до практичного впровадження / І.Г.Чалий, Т.В.Момот // Актуальні проблеми і перспективи розвитку економіки України: зб. наук. праць за матеріалами VI міжнародної науково-практичної конференції (4-6 жовтня 2007). – Сімферополь, 2007. – С. 20.
25. Чалий І.Г. Вплив облікових технологій на діяльність управителів фондів операцій з нерухомістю / І.Г.Чалий // Актуальні проблеми і перспективи розвитку економіки України: зб. наук. праць за матеріалами VII міжнародної науково-практичної конференції (26-28 вересня 2008). – Сімферополь, 2008. – С. 105-106.
26. Чалий І.Г. Житлове будівництво в Україні: динаміка розвитку та механізми фінансування. / Т.В.Момот, І.Г.Чалий, О.А.Лобанов // Стратегічні напрямки підвищення економічної ефективності реалізації інвестиційних будівельних проектів в умовах трансформації України до ринкових відносин: тези доповідей міжнародної науково-практичної конференції (21-23 жовтня 2008).- Х: ХНАМГ, 2008. – С. 31-34.
27. Чалий І.Г. Розвиток системи фінансової звітності: сучасні виклики / І.Г.Чалий // Обліково-аналітичне і фінансове забезпечення корпоративного управління: міжнародний досвід та вітчизняна практика: тези доповідей міжнародної науково-практичної конференції (6 квітня 2009). – Х.: ХНАМГ, 2009. – С.56-57.

АНОТАЦІЯ

Чалий І.Г. «Довірче управління майном в системі житлового будівництва». – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.04 – економіка та управління підприємствами (економіка будівництва). – Харківська національна академія міського господарства, Харків, 2009.

У дисертації на базі концептуально-методичного узагальнення управління майном в житловому будівництві розроблено концептуальні засади інформаційно-аналітичного забезпечення довірчого управління майном в системі житлового будівництва, проаналізовано існуючі схеми інвестування в нерухомість на ринку первинного житла, запропоновано алгоритм проектування інтегрального рейтингу надійності забудовника при застосуванні механізмів довірчого управління, систематизовано фінансові показники оцінки управителів ФФБ (ФОН), удосконалено інформаційно-аналітичне забезпечення учасників схем довірчого управління майном в житловому будівництві.

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

АННОТАЦИЯ

Чалый И.Г. «Доверительное управление имуществом в системе жилищного строительства». – Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.04 – экономика и управление предприятиями (экономика строительства). – Харьковская национальная академия городского хозяйства, Харьков, 2009.

В диссертации рассмотрен генезис института доверительного управления и обобщены современные правовые принципы функционирования трастовых структур, исследована эволюция развития управленческих правоотношений в Украине от времен социализма до современного периода, определена категория «доверительное управление имуществом в жилищном строительстве», идентифицированы и обобщены проблемы инвестирования жилищного строительства с использованием доверительных ценных бумаг. Проанализирована динамика инвестирования в основной капитал по источникам финансирования и динамика жилищного строительства в Украине, исследованы особенности управления имуществом в сфере жилищного строительства, выявлены и систематизированы проблемы управления имуществом в сфере жилищного строительства в услови-

ях существующей нормативно-правовой неурегулированности процессов создания финансово-кредитных механизмов в жилищном строительстве.

На основе установленных особенностей определения ключевых показателей оценки деятельности участников схем доверительного управления имуществом в системе жилищного строительства разработаны концептуальные основы информационно-аналитического обеспечения участников схем доверительного управления имуществом в жилищном строительстве, включая три структурных элемента: существующие схемы инвестирования в недвижимость на рынке первичного жилья; интегральный показатель надежности застройщика при применении механизмов доверительного управления; систему финансовых показателей оценки управителей ФФС (ФОН). Предложен алгоритм расчета интегрального показателя оценки надежности застройщика – участника ФФС проекта.

В результате сформирована модель информационно-аналитической системы ключевых показателей оценки деятельности участников схем доверительного управления имуществом в жилищном строительстве .

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

SUMMARY

Chalyi I.G. «Trusting Property Management in the System of Housing Building». - Manuscript.

The thesis for the Scientific Degree of Candidate of Sciences (Economics), speciality 08.00.04 - economics and management of enterprises (economics of construction). - Kharkiv National Academy of Municipal Economy, Kharkiv, 2009.

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

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

Чалий Іван Григорович

**ДОВІРЧЕ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ В СИСТЕМІ ЖИТЛОВОГО БУДІВ-
НИЦТВА**

Автореферат
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Відповідальний випуск

Торкатюк В.І.

Підп. до друку 22.05.09	Формат 60*84 1/16	Папір офісний
Друк на ризографі	Умовн.-др. арк. 0,9	
Замовл. №	Тираж 100 прим.	

61002, Харків, ХНАМГ, вул. Революції, 12.
Сектор оперативної поліграфії ЦНІТ ХНАМГ
61002, Харків, ХНАМГ, вул. Революції, 12
