

## **Функціонально-технологічні особливості системи організації інвестування у житлове будівництво**

*Торкатюк В.І., Бутнік Ю.Ю., Харківська національна академія міського господарства*

Житлове будівництво є індикатором стану економіки. Воно великою мірою визначає як позитивну, так і негативну динаміку її розвитку. Будівельний комплекс, зокрема житлове будівництво, належить до галузей економіки, що сприяють прискоренню зростання ВВП, зайнятості, бюджетних доходів та зростання народного господарства країни в цілому. Розвиток ринкових відносин в будівництві підвів суспільство до розуміння необхідності організаційної реформи в структурі інвестування, а також до радикальних змін в технології прийняття інвестиційних рішень. Раніше діюча система з цілої низки причин почала не задовольняти потреби людей і все частіше приводила до перевищення виділених асигнувань, порушення термінів будівництва, втрати фінансових активів тощо. Непоодинокі були випадки недофінансування будов, що починаючи з 90-х років поставило на грань виживання десятки в минулому рентабельно працюючих підприємств з одного боку, а з іншого – вплинуло на зріст черг на житло, внаслідок чого будівельна галузь опинилася в затяжній кризі.

Придбання житла сьогодні є недоступним для основної частини населення України. Рівень доходів переважної більшості громадян не дозволяє купувати житло не тільки за ринковими цінами, а й за собівартістю. В той же час ціни на житло стрімко зростають. У великих містах України темпи такого зростання становлять 60-80 %. Нині в м. Києві за середньомісячну зарплату громадянин може купити 0,24 м<sup>2</sup> житла, тобто вартість 1 м<sup>2</sup> житла в Києві сягає майже 5 середніх місячних зарплат по місту. В інших містах та регіонах України ситуація не краща.

Між тим в науково-методологічному плані ці питання висвітлені слабо, а з точки зору законодавства іпотека все ще знаходиться на правах експерименту і регламентується здебільшого підзаконними актами. В існуючій літературі в основному розглядається правова або економічна складова іпотечного інвестування і майже нічого не говориться про функціонально-технологічну та структурну специфіку цього процесу. Розробка та обґрунтування функціонально-технологічної структури *Системи організації іпотечного будівельного інвестування* (СОІБІ) допоможе вирішити поставлене часом питання, базуючись на вітчизняному та зарубіжному досвіді і вписуючись при цьому в контекст економічних реформ, що відбуваються в країні.

Найпопулярнішими способами залучення коштів фізичних та юридичних осіб в останні декілька років були пайові і інвестиційні договори, хоча для будівельників схема з їх використанням була не зовсім зручною. Забудовник повинен був здійснювати невластиву йому роботу – вести особові рахунки по кожному інвесторові, працювати з проблемними

договорами тощо.

На сьогодні, для залучення грошей фізичних осіб – покупців ще неіснуючих квартир, будівельники користуються послугами фондів фінансування будівництва (ФФБ) – посередників, що діють при банках чи фінансових компаніях і які гарантують захист інтересів інвесторів та забезпечують своєчасне виконання забудівником своїх зобов'язань. Створення ФФБ зобов'язує Закон України “Про фінансово-кредитні механізми і управління власністю при будівництві та операціях з нерухомістю” від 19 червня 2003 р. Відповідно до цього Закону, ФФБ – єдиний спосіб залучення коштів фізичних осіб для будівництва.

Типова схема фінансування будівництва через ФФБ включає чотирьох основних учасників: керівництво (засновник) ФФБ, будівельну організацію, інвесторів та страхову компанію.

Важливою складовою СОІБІ є виконавча підсистема, до складу якої входять інжинірингова фірма (ІФ), субпідрядники, субпроектувальники та постачальники. Виконавча підсистема є тією технологічною ланкою, в якій розробляються ескізні проекти, ТЕО (ТЕР), ПКД (з наступним їх узгодженням та ухваленням ідейно-фінансовою підсистемою), організується будівельний процес, виконується повний обсяг робіт по об'єкту, здійснюється авторський нагляд, проводяться роботи з відведення території під забудову та відселенню мешканців тощо. Тобто в цій підсистемі кошти, виділені на будівництво, набувають матеріальної форми і в такому вигляді в установленому порядку повертаються замовнику.

Правова підсистема – єдиний елемент якої є виключно держава (в т.ч. органи місцевого самоуправління та їх виконавчі структури). До функцій цієї підсистеми слід очевидно віднести встановлення та закріплення стабільних “правил гри”, податкове стимулювання будівництва, надання відповідних дозволів та ліцензій, контроль за відповідністю забудови загальноестетичним нормам, охорона пам'яток історії, протекціоніські заходи і т. ін., тобто все те, що складає правове забезпечення

Таким чином, проведене дослідження показало, що по-перше, затяжна криза в будівництві може бути подолана, а по-друге, робитися це повинно на ринкових засадах під наглядом державних органів. Оскільки організацію іпотечного інвестиційного процесу в будівництві висвітлено в сучасній літературі недостатньо, то саме ця проблема в її функціонально-структурному, технологічному та організаційному аспектах і була частково вирішена в даній статті. Також необхідно удосконалити механізми державного регулювання даного процесу з метою зменшення бюрократичних перепон та зниження фінансових ризиків.