

Д.е.н. Івахненко І.С.; студентка Зелінська В.О.
Київський національний університет будівництва і архітектури
**Форми інвестиційного забезпечення інноваційного
розвитку будівельних підприємств**

Наукове дослідження підходів до формування інвестиційного законодавства щодо будівельної діяльності пропонується розглядати як сукупність нормативних актів, що регулюють інвестиційні відносини щодо безпосереднього здійснення будівельної діяльності, а також керівництва такою діяльністю. В Україні система законодавчого державного регулювання залучення інвестицій у будівництво побудована на основі публічного права, відповідно до якого відносини між країною реципієнтом та інвестором встановлюються за допомогою владно розпорядчих, адміністративних актів держави.

Досягнення належного рівня розвитку системи державного управління інвестиційною діяльністю у будівництві важко уявити без існування розгалуженої системи норм і нормативів. Соціально(економічні норми і нормативи є одним із найважливіших засобів державного регулювання інвестиційних процесів в будівництві. Вони є базовим елементом при розробленні територіальних планів, а також при обґрунтуванні плану територіального розвитку країни загалом.[1]

Пошук та реалізація фінансових ресурсів — це основний принцип застосування адаптивного підходу до процесу державного регулювання інвестиційною діяльністю у будівельній галузі. Формування структури джерел фінансування галузі є дуже складним процесом, що перш за все залежить від потужності кожного джерела, а в певний період часу, — і від фінансового стану та перспектив розвитку інвесторів, а також від кон'юнктури будівельного ринку й актуальності інвестиційного будівельного проекту в перспективі.

Відповідно до Закону України "Про інвестиційну діяльність" № 1560(XII від 18.09.1991, до джерел фінансування інвестиційних проектів економіки загалом та будівельної галузі зокрема, належать: власні фінансові ресурси інвестора;

позичкові фінансові кошти інвестора; залучені фінансові кошти інвестора; бюджетні інвестиційні асигнування; безоплатні й благодійні внески, пожертвування організацій, підприємств і громадян.

Часто до джерел забезпечення фінансовими ресурсами інвестиційних проектів будівництва відносяться власні, залучені й позичені засоби фінансування, а також бюджетні асигнування та іноземні інвестиції в формі прямих капіталовкладень. У цілому, державне регулювання цін переважно розглядається як один із головних чинників політичної та соціальної стабільності і є запорукою подальшого фінансового розвитку будівельної галузі. Методи державного регулювання цін можна поділити на прямі (встановлення фіксованих цін, застосування граничних цін, заморожування цін, декларування зміни цін тощо) та непрямі (застосування граничних нормативів рентабельності, пільгове оподаткування та кредитування, диференціація ставок ввізного мита та ін.).[2]

Інвестування у будівництво житлової нерухомості є, напевне, провідним, разом з інвестуванням у житло на вторинному ринку, напрямом інвестування дрібних інвесторів – пересічних громадян в Україні. Такий стан речей обумовлене ний декількома факторами.

По-перше – це недорозвиненість ринку цінних паперів, на якому дрібні інвестори могли б здійснювати портфельне інвестування (об’єктивний фактор), на який накладається негативний досвід участі значної частини населення у фінансових пірамідах початку 90-х років, що породжує масову недовіру пересічних громадян до інструментів фінансового інвестування (суб’єктивний фактор). Порівняно з цінними паперами житлова нерухомість виглядає цілком зрозумілим, реальним, надійним об’єктом інвестування.

По-друге – недостатня забезпеченість житлом міського населення України (об’єктивний фактор) через низку історичних причин. Радянська влада добре усвідомлювала виклики хвиль урбанізації, що стали слідством як довоєнної індустріалізації, так і післявоєнної відбудови народного господарства і докладала величезних зусиль для налагодження масового будівництва житла, утім на момент розпаду СРСР далеко не кожна сім’я мала власне житло.

Ситуацію усугубляє також остання, пострадянська хвиля урбанізації, пов'язана з масовим виходом селянської молоді до міст-мільйонників у зв'язку з повною безперспективністю для них життя на селі. Отже, інвестування громадян у будівництво нерухомості часто має суто соціальну мотивацію: багато людей інвестує у житло, що будується, не для вкладення заощаджень чи отримання спекулятивного доходу від перепродажу нерухомості, а щоб особисто використовувати житло за його основним призначенням, тобто – щоб жити в ньому.

По-третє – під час будівельного буму нульових років було закладено багато об'єктів будівництва, отже, існує досить велика пропозиція об'єктів цього виду інвестування (об'єктивний фактор).

До 2006 року законодавство України не містило жодних обмежень щодо засобів інвестування у будівництво житла, яке здійснювалося у тих саме формах, що й інвестування у будівництво нежитлової нерухомості.

Найбільш популярними серед забудовників були договори інвестування чи пайового фінансування будівництва, які забудовник укладав з кожним з інвесторів у простій письмовій формі. Існувала також можливість інвестування у будівництво житла, емісію т.зв. «будівельних» облігацій, утім, ці методи не набули поширення оскільки були складними, незрозумілими для пересічних громадян, і покладали на забудовників тягар додатковий тягар досить значних витрат.

Ситуація кардинально змінилася після того, як Закон України від 15 грудня 2005 р. N3201 – IV [3] доповнив ст. 4 Закону України "Про інвестиційну діяльність" [4] частиною 3, яка встановила дуже жорсткі обмеження у сфері інвестування: фактично ця норма визначила вичерпний перелік законних засобів залучення коштів інвесторів у будівництво житла. Закон України від 29 червня 2010 року N 2367 – VI [5] додатково скоротив цей перелік.

Отже, на цей час повністю законне фінансування будівництва житла з використанням коштів фізичних та юридичних осіб може здійснюватися виключно через: фонди фінансування будівництва (ФФБ); випуск цільових

облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечується одиницею нерухомості (т.зв. цільові „будівельні” облігації); фонди операцій з нерухомістю (ФОН); інститути спільного інвестування (ІСІ).

Зазначені вище засоби фінансування будівництва житла можна класифікувати за наступними підставами:

1. Чи здійснюється у процесі фінансування емісія цінних паперів: емісія цінних паперів не здійснюється – ФФБ; емісія цінних паперів здійснюється – цільові будівельні облігації, ФОН(сертифікати ФОН), ІСІ (акції або інвестиційні сертифікати, залежно від форми ІСІ);

2. Чи отримує інвестор у власність житло, будівництво якого він фінансує: інвестор отримує житло – ФФБ та цільові будівельні облігації; інвестор не отримує житла – ФОН та ІСІ.

При фінансуванні будівництва житла через ФОН та ІСІ інвестор отримує не житло у власність, а доходи від придбаних ним цінних паперів, які обумовлені тим, що: емітент таких цінні папери продає збудовану нерухомість третім особам і розподіляє отримані кошти між всіма інвесторами – власниками цінних паперів; інвестор перепродає цінні папери третім особам дорожче, ніж він придбав їх.

Саме через це фінансування будівництва житла через ФОН та ІСІ неможна розглядати як інвестування у нерухомість, оскільки нерухомість не виступає об'єктом інвестування – інвестор її не отримує. Тобто, всі ці зазначені у ст.4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» [4] схеми передбачають фінансування будівництва житла за рахунок коштів фізичних та юридичних осіб, але тільки ФФБ і цільові будівельні облігації є, власне, засобами інвестування у нерухомість. Фінансуючи будівництво житла через ІСІ і ФОН інвестор вкладає кошти у цінні папери з метою отримання прибутку від їх погашення емітентом, або продажу третім особам, що підпадає під визначення фінансового (а саме – портфельного) інвестування, а не капітального інвестування у нерухомість.

Всі перелічені вище засоби фінансування будівництва житла об'єднує те, що забудовник опиняється під досить жорстким контролем державного органу

(НКЦПФР чи НКРРФП), та, у випадку ФОН і ФФБ – фінансової установи і щодо нього розповсюджуються вимоги щодо розкриття інформації.

Фактично всі дозволені засоби інвестування у цій сфері покладають на інвестори тягар серйозних організаційних витрат, змушують їх витратити багато часу на оформлення інвестиційних схем, сприяють поширенню корупції. Природно, ці обмеження не були сприйняті позитивно забудовниками які вважають, що вони самі мають визначати джерело фінансування своїх проектів, а не обирати його серед варіантів, запропонованих законодавцем [6].

Література:

1. Мокій А. Регіональні аспекти формування сприятливого інвестиційного клімату в Україні [Текст] / А. Мокій // Регіональна економіка. — 1999. — № 2. — С. 50—59.
2. Непомнящий О. М. / Сутність та зміст механізмів державного управління інвестиційною політикою у будівництві/ О. М. Непомнящий, С. М. Шостак //Державне управління.-2013-С.50-51
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України: Закон України від 15 грудня 2005 р. N3201 – IV // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – N13. – Ст.110
4. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18 вересня 1991 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 47. – Ст. 646
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла: Закон України від 29 червня 2010 року N2367 – VI // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – N34. – Ст. 486
6. Николаенко М. Целевые или дисконтные? // Юридическая практика. – 2007. –№43(513). – С.4