

УКРАИНСКАЯ АКАДЕМИЯ БАНКОВСКОГО ДЕЛА

На правах рукописи

АДАМОВА Бурляят Юсуповна

УДК 330.35.01

**ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОГО
КОМПЛЕКСА**

Специальность: 08.04.01 – "Финансы, денежное обращение и кредит"

Диссертация на соискание ученой степени кандидата
экономических наук

Научный руководитель -

доктор экономических наук, доцент

Науменкова С.В.



СУМЫ 1998

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	
РАЗДЕЛ 1. ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ФИНАНСОВОГО МЕХАНИЗМА И ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЦЕССОВ В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ.....	12
1.1. Роль инвестиций в воспроизводственном процессе и особенности методических подходов к определению экономической эффективности использования инвестиционных ресурсов.....	12
1.2. Состояние и особенности финансового обеспечения инвестиционных процессов в строительном комплексе.....	25
1.3. Особенности формирования нового хозяйственного механизма в строительстве.....	35
РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ РЕСУРСОВ В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ.....	43
2.1. Повышение эффективности использования бюджетных средств.....	43
2.2. Основные направления ценообразования в строительном комплексе.....	53
2.3. Амортизационные отчисления как один из источников финансового обеспечения инвестиционной деятельности.....	60
2.4. Особенности стимулирования инвестиционной деятельности на основе совершенствования налоговой политики.....	75
РАЗДЕЛ 3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФОРМ И МЕТОДОВ МОБИЛИЗАЦИИ ФИНАНСОВЫХ РЕСУРСОВ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	93
3.1. Основные направления разработки и реализации государственной жилищно-инвестиционной политики.....	93



State Higher Educational Institution
UKRAINIAN ACADEMY OF BANKING
ON THE NATIONAL BANK OF UKRAINE

“Державний вищий навчальний заклад
“УКРАЇНСЬКА АКАДЕМІЯ БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ
НАЦІОНАЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ”

3.2. Особенности использования белгородского опыта для поддержки и стимулирования индивидуального жилищного строительства в селе	103
3.3. Перспективы развития ипотечного кредитования в Украине. ...	109
ВІВОДИ	129
СПИСОК ІСПОЛЬЗОВАНИХ ІСТОЧНИКІВ	137
ПРИЛОЖЕННЯ	150

**State Higher Educational Institution
“UKRAINIAN ACADEMY OF BANKING
OF THE NATIONAL BANK OF UKRAINE”**

**Державний вищий навчальний заклад
“УКРАЇНЬКА АКАДЕМІЯ БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ
НАЦІОНАЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ”**



ВВЕДЕНИЕ

В условиях структурной перестройки экономики и развития кризисных явлений особо важное значение приобретает необходимость реформирования строительной отрасли на основе применения рыночных механизмов и прежде всего механизмов финансового обеспечения инвестиционных процессов.

В настоящее время в результате проводимой финансовой политики в строительном комплексе наблюдается тенденция резкого сокращения объемов финансирования. Так, объем капитальных вложений в 1996г. уменьшился в 4,4 раза по сравнению с уровнем 1990г., что в абсолютном выражении составило, соответственно, 12,6млрд.грн. и 55,4 млрд.грн. Наблюдается рост изношенности основных фондов, как результат подсчетов в действующем механизме начисления и использования амортизационных отчислений. Совокупный удельный вес налоговых отчислений с объема выполненных работ составляет около 75%. Кроме того, вследствие роста неплатежей заказчиков за выполненные объемы работ наблюдается увеличение размера не только дебиторской, но и кредиторской задолженности. Рост бартера в удельном весе форм расчетов сегодня он занимает около 70%. Имеет место увеличение объемов незавершенного строительства. В целом по строительному комплексу Сумской обл. увеличение объемов незавершенного строительства по состоянию на 01.01.98г. составило 8% по отношению к предыдущему году, причем незначительный его размер, на первый взгляд, вызван не интенсивностью выполнения строительно-монтажных работ, а их сокращением. Так, если в целом по Украине их объем сократился в 1996 году по сравнению с предыдущим периодом на 30,9%, то по Сумской области - 36,7%. Кроме того, сокращение капитальных вложений в жилищное



строительство в целом по Украине в 2013 году по отношению к предыдущему периоду на 27,2%, обусловило снижение объемов введенных в эксплуатацию за счет всех источников финансирования жилых домов на 1909 кв. м. общей площади жилья, что составило 22,1%. Причем сейчас в городах Украины в очереди на улучшение жилищных условий состоит около 2,7 млн. семей. В целом по Украине 5,26 млн. семей, или 17 млн. человек, проживают в неудовлетворительных условиях - с жилищной обеспеченностью менее 9 кв.м. на одного человека.

Поиск новых источников мобилизации средств, а также повышение эффективности использования финансовых ресурсов, направлены на более успешную реализацию программ государственной жилищно-инвестиционной политики. Все вышесказанное и обуславливает особую актуальность и значимость данной темы исследования, определяя структуру и направленность работы.

В связи с этим целью диссертационного исследования явилась разработка основных направлений и практических рекомендаций по совершенствованию механизма финансового обеспечения инвестиционной деятельности строительного комплекса в новых экономических условиях.

Для осуществления поставленной цели были определены следующие задачи исследования:

- проанализировать состояние и выявить основные причины, обусловившие инвестиционный спад в строительной отрасли;
- определить сущность и особенности финансового обеспечения инвестиционных процессов в строительном комплексе в условиях формирования нового хозяйственного механизма;
- выявить основные тенденции формирования и использования бюджетных средств для финансовой поддержки предприятий



строительного комплекса и определить направления повышения их эффективности;

- определить направления по стимулированию инвестиционной деятельности в строительном комплексе на основе совершенствования налогообложения, ценообразования;
- разработать предложения по повышению роли амортизационных отчислений и совершенствованию их расчетов;
- проанализировать перспективы развития ипотечного кредитования в Украине;
- определить основные направления разработки и реализации государственной жилищно-инвестиционной политики, а также особенности использования белгородского опыта для поддержки и стимулирования индивидуального жилищного строительства.

Научная новизна полученных результатов исследования заключается в том, что при проведении комплексного анализа методов и источников финансового обеспечения инвестиционной деятельности предприятия строительного комплекса в условиях формирования нового хозяйственного механизма

- определены особенности методических подходов при расчете экономической эффективности инвестиционных проектов, с точки зрения их народнохозяйственной приемлемости и бюджетной привлекательности;

• с целью оптимизации ставок налога на прибыль и НДС составлена математическая модель, выявляющая влияние поступлений от данного вида налогов на доходную часть консолидированного бюджета государства;

- изучены возможности и направления использования в Сумской области белгородского опыта для поддержки и стимулирования индивидуального жилищного строительства, наиболее приближенного к местным условиям;



7

- разработаны рекомендации по совершенствованию механизма налогообложения и ценообразования, направленные на активизацию инвестиционной деятельности и стимулирование развития предприятий малого и среднего бизнеса в строительном комплексе в ныне действующих социально-экономических условиях;

- разработаны предложения по стимулированию долгосрочных инвестиций в жилищное строительство на основе развития ипотечного кредитования;

- разработан комплекс практических рекомендаций по совершенствованию амортизационной политики, способствующих активизации обновления основного капитала, стимулированию инвестиционной деятельности предприятий строительного комплекса.

Научные результаты, теоретические положения и выводы исследования были использованы при разработке научно-исследовательских и хозяйственных тем: "Разработать и экономически обосновать рекомендации по совершенствованию организации производства, труда и управления в условиях интенсификации производства" (номер государственной регистрации 01870072941); "Развитие предпринимательских зон на основе обслуживающих и перерабатывающих предприятий" (номер государственной регистрации 05933044705); "Государственное регулирование рыночных отношений в Украине" (номер государственной регистрации ДР1А 01008714 Р).

Практическая ценность исследования заключается в том, что разработанные автором рекомендации в области методических подходов к определению экономической эффективности использования инвестиционных ресурсов, по совершенствованию амортизационной политики, решению проблем роста неплатежей,



незавершенного строительства, обоснованности формирования цен на строительную продукцию, повышению эффективности использования бюджетных средств, совершенствованию налоговой политики, применению наряду с традиционными, новых методов финансирования жилищного строительства в совокупности могут способствовать финансовому обеспечению инвестиционной деятельности в строительном комплексе в новых экономических условиях Украины.

В практической деятельности могут быть использованы методические рекомендации по определению экономической эффективности инвестиционного проекта с точки зрения его госбюджетной привлекательности в области амортизационной политики - предложения, позволяющие не только обеспечить воспроизводство основного капитала, но и явиться дополнительным внутренним источником инвестиционной деятельности предприятий строительного комплекса. Кроме того, разработанные практические рекомендации в области налогообложения могут быть использованы при разработке законодательных актов и способствовать активизации и развитию строительных предприятий малого и среднего бизнеса.

Проведенный анализ разработки и реализации различных жилищных программ, а также белгородского опыта финансирования жилья на селе может позволить на практике, при максимальном использовании местных условий и региональной специфики, способствовать реализации важной государственной задачи - обеспечения граждан жильем.

Высказанные предложения в области создания условий для развития ипотечного кредитования жилья, на наш взгляд, могут быть учтены при разработке Закона Украины "Об ипотеке".

Разработанные рекомендации могут быть использованы органами государственного управления различного уровня для создания



State Higher Educational Institution
UKRAINIAN ACADEMY OF BANKING
OF THE NATIONAL BANK OF UKRAINE

Державний вищий навчальний заклад
"УКРАЇНСЬКА АКАДЕМІЯ БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ"
НАЦІОНАЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ

нормативно-правовой базы, способствующей финансовому обеспечению инвестиционной деятельности строительного комплекса, а также повышению обеспеченности граждан Украины жильем.

Определенный практический интерес представляют высказанные рекомендации по совершенствованию методических подходов к определению экономической эффективности инвестиционных проектов с учетом бюджетной привлекательности. Предложенная математическая модель, выявляющая зависимость доходов консолидированного бюджета от поступлений доходов по налогу на прибыль и НДС, а также определение оптимальных размеров ставок данных налогов в пределах интервала их варьирования; выявление и анализ основных факторов, оказывающих наибольшее существенное влияние при формировании цен на строительную продукцию; внесение предложений по совершенствованию методики расчета амортизационных отчислений, порядку переоценки основных средств, механизму их индексации, целевому использованию амортизационных отчислений; разработка рекомендации по реализации государственной жилищно-инвестиционной политики на основе использования белгородского опыта поддержки и стимулирования индивидуального жилищного строительства.

Основные положения, результаты и выводы диссертации докладывались автором на конференции профессорско-преподавательского состава, научных работников и аспирантов Сумского сельскохозяйственного института (1995г.), на научно-практической конференции "Теория и практика приватизации и оценка имущества: трансформация мирового опыта (г. Сумы, 1997г.), а также опубликованы в пяти научных работах.

В процессе исследования была определена структура и содержание диссертационной работы, которая состоит из вступления, трех разделов, выводов, списка использованных источников.



Во вступлении выявлена актуальность исследования, определены цель и задачи исследования, охарактеризована научная и практическая значимость полученных результатов.

В первом разделе "Особенности формирования финансового механизма и основные направления государственного регулирования инвестиционных процессов в строительном комплексе" определены сущность, структура и роль инвестиций в воспроизводственном процессе, состояние и особенности методических подходов к определению экономической эффективности использования инвестиционных ресурсов, а также особенности формирования нового хозяйственного механизма в строительстве.

Во втором разделе "Основные направления повышения эффективности использования инвестиционных ресурсов в строительном комплексе" проанализирован механизм бюджетного финансирования и определены направления повышения его эффективности. С целью повышения эффективности финансового обеспечения воспроизводственных процессов на предприятиях строительного комплекса предложен комплекс мер по совершенствованию расчета амортизационных отчислений и целевому их использованию, внесены предложения по регулированию порядка переселенки основных средств и механизма их индексации. Рассмотрены основные направления ценообразования, факторы, влияющие на формирование цены строительной продукции и пути ее снижения. Произведен анализ действующей системы налогообложения доходов предприятий строительного комплекса, а также составлена математическая модель, выявляющая зависимость доходов бюджета государства от поступлений налога на прибыль и НДС, а также определены оптимальные размеры ставок данных налогов в пределах интервала варьирования, предусмотренного данной моделью, внесены предложения по совершенствованию



налоговой политики с целью стимулирования инвестиционной деятельности.

В третьем разделе "Совершенствование форм и методов мобилизации финансовых ресурсов для реализации программ жилищного строительства" определены основные направления разработки и реализации государственной жилищно-инвестиционной политики, рассмотрены особенности использования белгородского опыта для поддержки и стимулирования индивидуального жилищного строительства, а также определены перспективы ипотечного кредитования на Украине как одного из методов мобилизации инвестиционных источников при осуществлении жилищного строительства.

В выводах обобщены результаты, сделанные в ходе диссертационного исследования, внесены предложения и рекомендации по проблемам финансового обеспечения инвестиционной деятельности строительного комплекса.



1. ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ФИНАНСОВОГО МЕХАНИЗМА И ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЦЕССОВ В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ

1.1. Роль инвестиций в воспроизводственном процессе и особенности методических подходов к определению экономической эффективности использования инвестиционных ресурсов

Сегодня в силу ограниченности финансовых ресурсов предприятий строительного комплекса в связи с кризисом неплатежей, нехваткой бюджетных средств, ростом объемов незавершенного строительства, особую актуальность имеет вопрос изыскания источников финансирования капитальных вложений, формирование рациональной структуры инвестиций и обеспечение инвестиционной деятельности предприятий.

Прежде всего, уточним сущность понятия "инвестиции". В экономической литературе встречаются различные подходы к трактовке этой категории. Так, ряд авторов рассматривают инвестиции как совокупность затрат, которые реализуются в форме долгосрочных вложений капитала в отрасли народного хозяйства, то есть инвестиции, по сути, отождествляются с понятием "капитальные вложения". Другие определяют инвестиции как долгосрочные вложения капитала в различные отрасли и сферы экономики, инфраструктуру, социальные программы, охрану среды, как внутри страны, так и за рубежом, с целью развития производства, социальной сферы, предпринимательства, получения прибыли. Подобный подход



в трактовке данной категории имеет Е.Савицкая, О.Евсеев [118, с.19], которые определяют под инвестициями долгосрочные капитальные вложения в производственную или другую сферу деятельности с целью производства товаров и услуг, получения прибыли или достижения каких-либо социальных результатов.

По мнению И.Липсица, В.Коссова [69, с. 6], инвестиции есть вложения денежных средств в реализацию проектов, которые будут обеспечивать получение фирмой выгоды в течение периода, превышающего один год.

Законом Украины "Об инвестиционной деятельности" от 18 сентября 1991 года инвестиции трактуются как все виды имущественных и интеллектуальных ценностей, которые вкладываются в объекты предпринимательской и других видов деятельности, в результате которой создается прибыль (доход) или достигается социальный эффект [10, с.175]. По мнению А. Переседы [95, с.6], это определение в основном соответствует международному подходу к представлениям об инвестиционной деятельности как процессу вложения ресурсов (благ, имущественных и интеллектуальных ценностей) с целью получения прибыли, дохода, дивиденда (социального эффекта) в будущем. Иными словами, инвестор отказывается от удовлетворения насущных потребностей сегодня в расчете на ожидаемое удовлетворение их в будущем, но уже в больших размерах.

В широкой практике термин "инвестиции" означает "вкладывать" от латинского слова "invest". Инвестиции представляют собой вложение капитала с целью последующего его увеличения. При этом прирост капитала должен быть достаточным с тем, чтобы компенсировать инвестору отказ от использования имеющихся средств на потребление в текущем периоде, вознаградить его за риск, возместить потери от инфляции в предстоящем периоде.



Сегодня на Украине Законом "О налогообложении прибыли предприятий" от 22.05.97г. № 283/97-ВР утверждено понятие инвестиции как хозяйственной операции, которая предусматривает приобретение основных фондов, нематериальных активов, корпоративных прав и ценных бумаг в обмен на средства или имущество.

Таким образом, характеризуя сущность инвестиций, следует отметить, что этот термин трактуется порой узко и ошибочно.

Наиболее типичная ошибка заключается в том, что под инвестициями понимается любое вложение средств, результатом которого может и не быть ни рост капитала, ни получение прибыли. К ним часто относятся так называемые "потребительские инвестиции" (покупка телевизоров, автомобилей, квартир, дач т.п.), которые по своему экономическому содержанию таковыми не являются. Средства для приобретения этих товаров расходуются в данном случае на непосредственное долговременное приобретение (если их приобретение не преследует цели последующей перепродажи).

Кроме того, встречается в литературе идентификация термина "инвестиции" термином "капитальные вложения". Инвестиции в этом случае рассматриваются как вложение средств в воспроизводство основных фондов (зданий, оборудования, транспортных средств и т.п.). Вместе с тем инвестиции могут осуществляться в оборотные активы, в различные финансовые инструменты (акции, облигации и т.п.), в отдельные виды нематериальных активов (приобретение патентов, лицензий, ноу-хау и т.п.). Следовательно, капитальные вложения являются более узким понятием и могут рассматриваться лишь как одна из форм инвестиций, но не как их аналог.

В некоторых определениях инвестиций считается, что они являются вложением денежных средств. С таким подходом тоже



нельзя согласиться, так как инвестирование капитала может осуществляться не только в денежной, но и в других формах - движимого и недвижимого имущества, различных финансовых инструментов (прежде всего ценных бумаг), нематериальных активов и т.п.

И, наконец, в ряде определений считается, что инвестиции представляют собой долгосрочные вложения средств. Безусловно, отдельные формы инвестиций (в первую очередь, капитальные вложения) носят долгосрочный характер, однако, инвестиции могут быть и краткосрочными (например, краткосрочные финансовые вложения в акции, сберегательные сертификаты и т.п.).

Существуют различные подходы и способы классификации инвестиций.

Так, Бланк И.А. классифицирует инвестиции по следующим признакам [12, с.17-18]:

- по объектам вложения средств, куда включаются реальные и финансовые инвестиции;
- по характеру участия в инвестировании выделяют прямые и непрямые инвестиции;
- по периоду инвестирования различают краткосрочные и долгосрочные инвестиции;
- по формам собственности инвестиционных ресурсов рассматривают инвестиции частные, государственные и совместные;
- по региональному признаку различают инвестиции внутри страны и за рубежом.

Пересада А.А. дает несколько иную классификацию [95, с.7-11], которая подразделяет по формам инвестиции на:

- финансовые - вложения средств в различные финансовые инструменты;



- реальные - вложения в производственные фонды;
- инновации - вложения в нематериальные активы, обеспечивающие развитие НТП и успешное противодействие конкурентам на товарных рынках;
- интеллектуальные (как составляющие инноваций) - вложения в творческий потенциал общества, объекты интеллектуальной собственности.

Сегодня на Украине законодательно определена следующая классификация инвестиций (рис. 1.1) [7, с. 6].

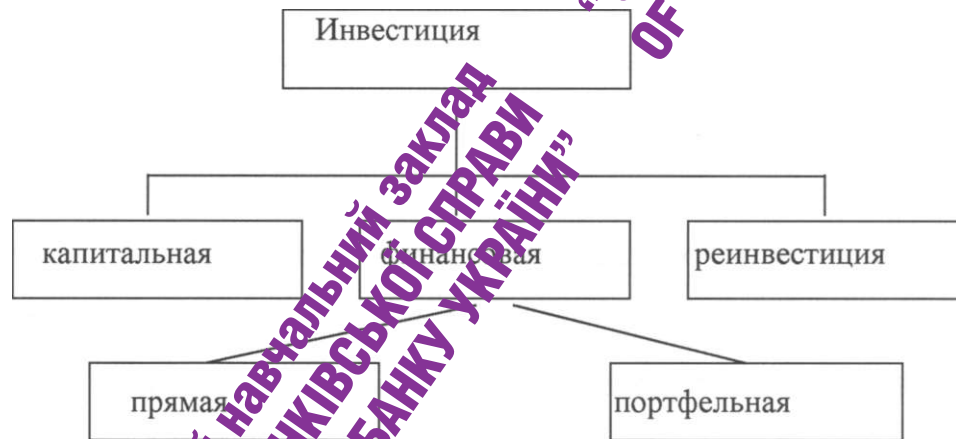


Рис. 1.1 Классификация форм инвестиций.

Как видно из рисунка 1.1, инвестиции подразделяют на: капитальные, финансовые и реинвестиции.

Под капитальной инвестицией следует понимать хозяйственную операцию, которая предусматривает приобретение зданий, сооружений, других объектов недвижимой собственности, фондов и нематериальных активов, которые подлежат амортизации.

Финансовая инвестиция предусматривает приобретение корпоративных прав, ценных бумаг, деривативов и других финансовых инструментов. Она подразделяется на:



- прямые - внесение средств или имущества в уставный фонд юридического лица в обмен на корпоративные права, эмитированные таким юридическим лицом;
- портфельные - приобретение ценных бумаг, деривативов и других финансовых активов за средства на биржевом рынке.

Под реинвестицией следует понимать операцию, которая предусматривает осуществление капитальных или финансовых инвестиций за счет дохода (прибыли), полученного от инвестиционных операций.

Таким образом, можно сделать вывод, что при разработке классификации инвестиций, определении ее структуры для конкретной отрасли, в первую очередь, должен быть сделан упор, как на использование ресурсов, так и на получение доходов. Отсюда вытекает, что инвестиции представляют собой прирост капитала с целью последующего его увеличения. При этом прирост капитала должен быть достаточным, чтобы компенсировать инвестору отказ от использования имеющихся средств на потребление сегодня и вознаградить его за риск, возместить потери от инфляции в будущем.

Характеризуя роль инвестиций в воспроизводственном процессе, следует отметить, что под инвестиционной деятельностью чаще всего понимают последовательную совокупность действий граждан, юридических лиц и государства (субъектов) по осуществлению инвестиций с целью получения дохода или прибыли.

Говоря об инвестициях в строительном комплексе, мы чаще всего понимаем вложение капитальной инвестиции (по законодательству Украины) в определенный инвестиционный проект.

При этом под инвестиционным проектом понимается система сформулированных в его рамках целей, создаваемых или модернизируемых для их реализации физических объектов, технологических процессов; технической и организационной



документации для них, материальных, финансовых, трудовых и иных ресурсов, а также управленческих решений и мероприятий по их выполнению.

Осуществление инвестиционного проекта можно подразделить на следующие периоды:

- прединвестиционная фаза;
- фаза инвестиций - собственно затраты, вложение средств;
- эксплуатационная фаза - возмещение затраченных средств.

Каждый из этапов предназначен для решения ряда вопросов, которые являются крайне важными при принятии инвестором решения об инвестировании.

На наш взгляд, можно выделить две группы критериев, первая из которых олицетворяет собой финансовую, а вторая - экономическую оценку инвестиционного проекта (рис. 1.2).

В мировой практике при оценке инвестиционных проектов используется так называемый бюджетный метод. Суть его заключается в том, что весь срок жизни разбивается на временные отрезки (интервалы планирования), каждый из которых рассматривается по отдельности с точки зрения сопоставления притоков и оттоков денежных средств.

Основная задача, решаемая при определении финансовой состоятельности проекта, - оценка его ликвидности. Под ликвидностью следует понимать способность проекта (предприятия) своевременно и в полном объеме отвечать по имеющимся финансовым обязательствам. Последние включают в себя все выплаты, связанные с осуществлением проекта.

С позиции бюджетного подхода, ликвидность означает неотрицательное сальдо баланса поступлений и платежей в течение всего срока жизни проекта. Отрицательные значения накопленной суммы денежных средств свидетельствуют об их дефиците.

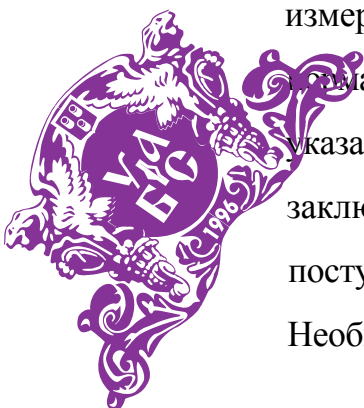


Недостаток денежных средств для покрытия всех имеющихся расходов в каком-либо из временных интервалов фактически означает банкротство проекта.



Рис. 1.2. Основные критерии оценки инвестиционных проектов и их структура.

Если финансовая оценка представляет собой оценку жизнеспособности проекта в принципе, то экономическая оценка характеризует привлекательность проекта по сравнению с альтернативными возможностями использования капитала. Для измерения эффективности инвестиций часто используется простая норма прибыли (ЯЯ) и простой срок окупаемости (PP). Однако, указанные показатели имеют существенный недостаток, заключающийся в игнорировании фактора неравноценности поступлений или платежей, относящихся к разным периодам времени. Необходима корректировка, которая заключается в приведении всех



величин, характеризующих финансовую сторону осуществления проекта, к сопоставимому масштабу цен. Операция такого подсчета называется дисконтированием.

Определение экономической эффективности вложений инвестиционных средств, сравнение различных инвестиционных проектов и выбор лучшего из них можно проводить с использованием различных показателей, к числу которых относятся:

1) чистая дисконтированная (текущая) стоимость, или чистый дисконтируемый доход (МРУ). Он определяется как:

- сумма текущих эффектов за весь расчетный период, приведенная к начальному периоду инвестирования;
- превышение интегральных результатов над интегральными затратами [80, с.8], и выражающаяся следующей формулой:

$$NPV = \sum_{t=0}^T (R_t - Z_t) \cdot \frac{1}{(1 + E)^t}; \quad (1.1)$$

где, R_t - результаты, достигаемые на t -ом шаге расчета,

Z_t - затраты, осуществляемые на том же шаге,

E - ставка дисконта;

T - горизонт расчета.

При этом эффект (Δ_t), достигаемый на t -ом шаге можно выразить как

$$\Delta_t = (R_t - Z_t), \quad (1.2)$$

2) индекс доходности (рентабельности) (PI) представляет собой отношение суммы приведенных эффектов к величине капиталовложений:

$$PI = \frac{1}{K} \cdot \sum_{t=0}^T (R_t - Z_t) \cdot \frac{1}{(1 + E)^t}, \quad (1.3)$$



где: K - капиталовложения,

Z_t^+ - затраты на t -ом шаге при условии, что в них не входят капиталовложения.

Индекс доходности тесно связан с NPV. Он строится из тех же элементов и его значение связано со значением NPV: если $NPV > 0$, то $PI > 1$ (проект считается эффективным), и наоборот.

3) внутренняя норма доходности (IRR) представляет собой ту норму дисконта (E_{BN}), при которой величина приведенных эффектов равна приведенным капиталовложениям, или максимально допустимый относительный уровень расходов, которые могут быть произведены при реализации данного проекта. Данный показатель необходим для сравнения его значения с требуемой инвестором нормой дохода на вкладываемый капитал. В том случае, когда IRR равна или больше требуемой инвестором нормы дохода на капитал, инвестиции в данный проект считаются оправданными.

4) срок окупаемости (PP) - период, начиная с которого первоначальные вложения и другие затраты, связанные с инвестиционным проектом, покрываются суммарными результатами от его осуществления.

В экономической литературе, посвященной методам экономической оценки инвестиции, отдается предпочтение показателю NPV - чистого дисконтированного дохода (стоимости), как наиболее важному, играющему первостепенную роль.

На наш взгляд, это объясняется следующими факторами:

1) Чистый текущий доход характеризует прогнозируемую величину прироста капитала предприятия в случае реализации предлагаемого инвестиционного проекта.

2) Проектируя использование нескольких инвестиционных проектов, можно суммировать показатели NPV каждого из них, что дает в совокупности величину прироста капитала.



При анализе альтернативных инвестиционных проектов, использование, например, показателя внутренней нормы доходности - IRR, в силу ряда присущих ему недостатков, должно носить ограниченный характер. В частности:

1) поскольку IRR является относительным показателем, исходя из его величины, невозможно сделать вывод о размере увеличения капитала предприятия при рассмотрении альтернативных проектов;

2) из определения сущности IRR следует, что он показывает максимальный относительный уровень затрат, связанных с реализацией инвестиционного проекта. Следовательно, если данный показатель одинаков у двух инвестиционных проектов и он превышает «цену» инвестиций (например, банковского процента на заемный капитал), то для выбора между проектами необходимо использовать другие критерии.

В связи с тем, что одним из наиболее актуальных проблем является стимулирование и повышение эффективности использования государственных капитальных вложений, данная методика нуждается в дополнительных показателях, которые бы позволили более полно оценить эффективность инвестиционного проекта с точки зрения его привлекательности для госбюджета. Оценка эффективности инвестиционных проектов предприятий, на наш взгляд, должна также включать расчет эффективности проекта в целом на базе среднегодовой рентабельности, периода окупаемости и суммарного абсолютного эффекта, а также госбюджетную эффективность и бюджетный эффект.

Годовая рентабельность капиталовложений оценивается как отношение прибыли t -го года к сумме этих вложений. Для более точного анализа эффективности самого проекта предпочтительнее использовать показатель чистой прибыли с учетом амортизационных



отчислений. Как известно, амортизационные отчисления представляют собой часть чистой прибыли, которая может быть реинвестирована.

Использование в расчете годовой рентабельности прибыли от реализации выполненных работ (услуг, продукции) позволяет оценить эффективность инвестиций в целом, как с точки зрения государственного бюджета, так и с точки зрения самого инвестора.

Чаще среднегодовая рентабельность капиталовложений оценивается по следующей формуле:

$$Pr_t = \frac{\sum_{t=1}^T (Pnt + At)}{K \times T}, \quad (1.4)$$

где: T - количество лет расчетного периода;

A1 - амортизационные отчисления;

K - капитальные затраты по всем источникам финансирования;

Rp I - чистая прибыль.

Период окупаемости капиталовложений определяется как число лет, за которые сумма капитальных вложений полностью возмещается получаемой прибылью.

Суммарный абсолютный эффект от реализации проекта (Ea) выражается суммой прибыли, полученной сверх прибыли по альтернативным инвестициям, т.е.:

$$Ea = K \times (p_c - p_t) \times T, \quad (1.5)$$

где p_c и p_t - соответственно среднегодовая и нормативная рентабельность за соответствующий период эксплуатации.

Основным показателем, на наш взгляд, необходимым для обоснования предусмотренных в инвестиционном проекте мер по



финансовой поддержке со стороны государства, является бюджетный эффект.

Бюджетный эффект (Бт) для t-го шага осуществления проекта определяется как превышение доходов соответствующего бюджета (Rt) над расходами (Pt) в связи с осуществлением данного проекта:

$$B_t = R_t - P_t, \quad (1.6)$$

Для оценки госбюджетной эффективности капиталовложений можно использовать показатель интегрального бюджетного эффекта (Ее), который определяется как сумма дисконтированных годовых эффектов или как разница дисконтированных доходов и расходов государства, возникающих в процессе реализации проекта. Этот показатель можно рассчитать следующим образом:

$$B_e = \sum_{t=0}^T (R_t - P_t) \alpha^t, \quad (1.7)$$

где α^t - коэффициент приведения во времени.

Доходы госбюджета в t-ом году (Ес) определяются следующим образом:

$$E_s = Pa_t - \beta + Pf_t + R_t, \quad (1.8)$$

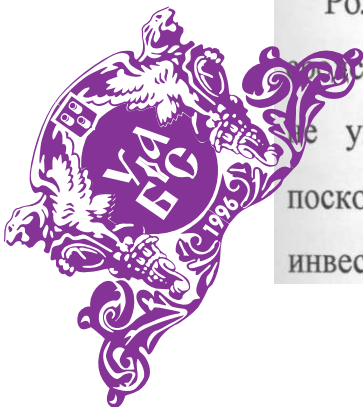
где Pa - валовая прибыль,

β - ставка налога на прибыль,

Pf_t - налоги и начисления на заработную плату персонала в t-ом году,

R_t - поступления в бюджет за право пользования землей, водой, недрами и другими природными ресурсами (ресурсные платежи).

Роль расчета данных показателей при использовании бюджетных средств в качестве одного из возможных источников, на наш взгляд, не уменьшится и в процессе продвижения рыночных реформ, поскольку останется необходимость государственного регулирования инвестиционного процесса.



Таким образом, решение об инвестировании наиболее эффективного с точки зрения вложения средств проекта должно приниматься с учетом значений всех перечисленных показателей и интересов всех участников инвестиционного проекта. Для применения каждого из показателей необходимо ясное представление о том, какой вопрос экономической оценки проекта решается с его использованием и как осуществляется выбор решения. Важную роль в этом решении должна играть также структура и распределение во времени капитала, привлекаемого для осуществления проекта, а также другие факторы, некоторые из которых поддаются только содержательному (а не формальному) учету.

1.2. Состояние и обеспеченность финансового обеспечения инвестиционных процессов в строительном комплексе

Сегодня в экономике Украины в результате проводимой финансовой политики наблюдаются тенденции, которые получают отклик как на макроэкономическом уровне, так и в строительном комплексе, в частности. Так, сокращение темпов роста валового продукта в 1997г. по сравнению с предыдущим годом на 3,2%, объема производства товаров народного потребления - 3,8%, прибыли - на 18%, рост дефицита государственного бюджета на 1,9%, привели к сокращению объемов капитальных вложений на 7,5%. Причем тенденция сокращения объема капитальных вложений прослеживается уже на протяжении ряда лет. Рассмотрим данные ниже приведенной таблицы 1.1.

Так, если объем капитальных вложений и строительно-монтажных работ в 1996г. по отношению к 1992г. сократился на 60% и 51,9% соответственно, то уменьшение рассматриваемых показателей данного периода только к предыдущему году соответственно,



составило 22% и 31%. Такое резкое сокращение объемов капитальных вложений в последние годы, является следствием значительного сокращения объемов финансирования.

Таблица 1.1

Капитальные вложения и строительно-монтажные работы за счет всех источников финансирования

Показатели	(млн.грн.)				
	1992г.	1993г.	1994г.	1995г.	1996г.
Капитальные вложения,					
млн. грн.	1400	28100	21700	16097	12557
в % к предыдущему периоду	64,3	89,5	77,2	74,2	78,0
Строительно-монтажные работы					
млн. грн.	15500	14000	8700	10797	7450
в % к предыдущему периоду	64,3	90,3	62,1	124,1	69,0

Причем, если ранее основным источником финансирования капитальных вложений были бюджетные средства, то уже в 1996г. их объем составляет лишь 15% (см.табл. 2.1).

Кроме того, результатом сокращения объемов финансового обеспечения является снижение размера капитальных вложений в жилищном строительстве и объема ввода жилья в эксплуатацию.

Так, в 1996г. капитальные вложения в жилищном строительстве сократились на 27,1%, а объемов ввода жилья в эксплуатацию снизился на 65,1% с 8663 кв.м. до 3022 кв.м. Причем удельный вес доли государственных предприятий в объеме как капитальных вложений, так и в вводе жилья сократился соответственно на 74,5% и 46,9%. Такое значительное снижение объема ввода жилья в эксплуатацию вызвано не только сокращением бюджетного



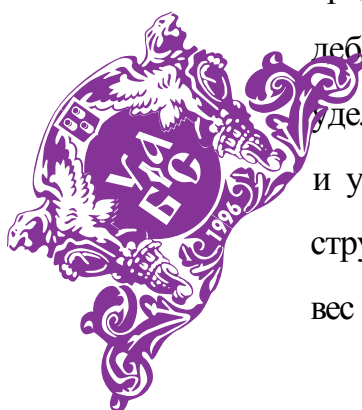
финансирования, что конечно, является существенным фактором, но тенденциями имеющими место сегодня в самом строительном комплексе вследствие проводимой финансовой политики государством.

Таблица 1.2

Основные показатели жилищного строительства

Параметры	1997г.	1998г.	В % к предыдущему периоду
Капитальные вложения всего, млн.грн.	3353	2443	72,9
в т.ч.:			
государственных предприятий	1771	940	53,1
Ввод жилья в эксплуатацию всего, тыс.кв.м.	8663	6754	77,9
в т.ч.:			
государственными предприятиями	3022	1720	56,9

В настоящее время в строительном комплексе вследствие роста платежей за выполненные объемы работ наблюдается увеличение размера не только дебиторской задолженности, но и кредиторской. Так размер дебиторской задолженности на 01.01.98г. по сравнению с ее величиной на соответствующую дату 1997г. возросла на 51%, а кредиторской - на 19,5% (приложение А). Причем в структуре как дебиторской, так и кредиторской задолженности наибольший удельный вес занимают задолженности по расчетам за товары, работы и услуги, не оплаченные в срок. Если по состоянию на 01.01.97г в структуре дебиторской и кредиторской задолженности их удельный вес составил соответственно 48,7% и 27,4%, то на 01.01.98г. -



соответственно 63,8% и 40,7%. Подобный рост взаимных платежей за выполненные работы, оказанные услуги, приобретенные материалы, оборудование и прочее является результатом проводимой сегодня финансовой политики государства, которое в целях сдерживания темпов инфляции имевшей место в прежние годы путем выпуска ОВГЗ и обеспечением высокой их ликвидности, привело к оттоку финансовых ресурсов потенциальных инвесторов из реального в финансовый сектор экономики. При этом предприятия вынуждены накапливать кредиторскую задолженность и использовать данный источник для обеспечения текущих потребностей производства. Если в период 1992-1994гг. предприятия строительного комплекса предпочитали накапливать материалы, а в последующем, за счет существенных колебаний инфляции, при выполнении строительных работ и использовании данных материалов, получали стоимостную разницу, которая служила дополнительным источником процесса производства, то сегодня, по нашему мнению, подобным источником служит кредиторская задолженность. Это объясняется следующими причинами:

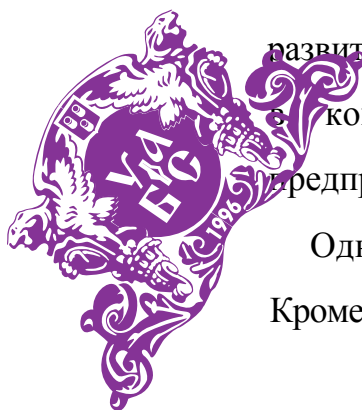
во-первых, инфляция сегодня сведена до минимума. По данным Государственного комитета статистики Украины в январе 1998г. ее размер составил 1,3%, а в феврале - 0,2% [147, с.4];

во-вторых, кредиторская задолженность является более дешевым источником, по сравнению с накоплением материалов. Если предприятие имеет определенный размер кредиторской задолженности, например, по расчетам с поставщиками, то за получение и использование данных средств в виде заемного источника ему платить ничего не нужно (если в договоре не предусмотрены особые условия). В свою очередь, накопление материалов, кроме отвлечения финансовых средств из оборота, влечет к увеличению налога на имущество.



К сожалению, рост кредиторской задолженности у одного из предприятий при расчетах вызывает автоматически рост дебиторской задолженности у другого. Данный факт для строительных предприятий является крайне нежелательным, так как в процессе выполнения определенного объема работ были понесены затраты, начислены налоги (согласно Закона Украины "О налогообложении прибыли предприятий" с 01.07.97г. датой уведомления в налоговом доходе является событие, случившееся ранее) и, наконец, строительное предприятие, итак испытывающее дефицит финансовых ресурсов, отвлекло их на выполнение данных работ. В этой связи, наличие в структуре дебиторской задолженности строительных предприятий Сумской области по состоянию на 01.01.98г. общей задолженности в размере 83,7% за товары, работы и услуги, причем 63,8% составляет просроченная задолженность (см. приложение А), свидетельствует о масштабах неплатежей, имеющих место в настоящее время. Вследствие этого предприятия очень быстро появляются задолженности перед бюджетом, по внебюджетным фондам, по заработной плате и т.д. К тому же, с введением Закона Украины "О налогообложении прибыли предприятий", не внесенные своевременно платежи в бюджет, считаются недоимкой и взыскиваются в бюджет с начислением пени на уровне 120% учетной ставки Национального банка Украины на момент уплаты налога. В данной ситуации у предприятия обязательно появляется на счету в обслуживающем учреждении банка картотека, в связи с чем ограничивается возможность к расходованию поступающих на счет средств на развитие предприятия, выполнения работ по договорам подряда, что, в конце концов приводит к приостановлению деятельности предприятия и, как следствие, последующему его банкротству.

Однако, как нам представляется, в данной ситуации есть выход. Кроме всех тех предложений, которые приведены в разделе 2.1.- 2.4.,



касающихся совершенствования бюджетной и налоговой политики, механизма расчета и использования амортизационных отчислений и других, можно при наличии соответствующих условий дебиторскую задолженность превратить из "камня на шее" в "сплавочный завод" для предприятий строительного комплекса. При создании соответствующей законодательной базы, а также функционировании вторичного рынка ценных бумаг дебиторскую задолженность, например, оформленную векселем, можно продать. При этом дебиторская задолженность может стать одним из внутренних источников финансового обеспечения процесса производства в строительном комплексе.

Как следствие, в сегодняшней экономической ситуации в строительном комплексе, характеризующейся сокращением бюджетного финансирования, ограниченным объемом собственных средств, дефицитом заказов на подрядные работы, ростом неплатежей за выполненные объемы работ, является рост незавершенного строительства. Так, параметры таблицы 1.3, которая составлена по данным Луцкого областного управления статистики, свидетельствуют об увеличении незавершенного строительства в 1997 году по сравнению с предыдущим годом на 8%. Причем данное увеличение было вызвано ростом объектов производственного назначения в структуре незавершенного строительства с 493,68 тыс. грн. до 571,76 тыс. грн., то есть на 15,8%. В тоже время некоторое снижение объемов незавершенного строительства жилья в 1997 году по сравнению с предыдущим годом (на 2,5%) объясняется прежде всего замедлением темпов жилищного строительства, наблюдающимся в течении последних лет.

Одним из способов решения проблемы активизации инвестиционных процессов в отрасли на основе использования дополнительных источников финансирования в строительном



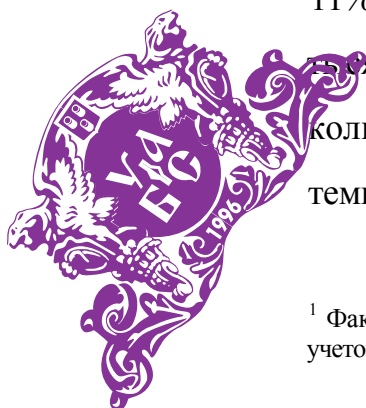
Таблица 1.3

Структура незавершенного строительства в Сумской области (по сферам назначения)¹.

Сферы назначения	Незавершенное строительство				% к предыдущему году
	по состоянию на 01.01.97г.		по состоянию на 01.01.98г.		
	тыс.грн.	в %	тыс.грн.	в %	
Всего, в т.ч.	839,11	100	860,32	100	108
Производственная	493,68	58,8	500,76	63,1	115,8
Непроизводственная	157,35	18,8	153,34	36,9	97,5

комплексе является приватизации. По данным Фонда Госимущества Украины, за 1992 – 1994 гг. в стране было приватизировано 856 объектов незавершенного строительства. Еще 1918 объектов изменили форму собственности, будучи приватизированными в составе целых или имущественных комплексов. Из регионов Украины лидерство принадлежит Житомирской области- 95 объектов (из 856), что связано в основном с продажей недостроенных жилых домов в поселке для черномобильских переселенцев в 80 километрах от Киева. В соответствии с правительственной программой приватизации в 1998 году запланировано осуществить приватизацию 400 объектов. За первый квартал текущего года приватизировано 46, то есть около 11%. Всего, по оценкам Госкомстата, в Украине насчитывается до 62 тысяч незаконченных (и прерванных) строек [136,с.72]. Рост количества приватизируемых объектов, даже при столь невысоких ее темпах при ныне действующей налоговой политике, отсутствии

¹ Фактические данные по состоянию на 01.01.97г. были переведены в сопоставимые цены с учетом индекса 1,08.



стимулирующей функции государства в решении данного вопроса свидетельствует о той заинтересованности, которую испытывают потенциальные инвесторы. На наш взгляд, при создании условий, стимулирующих как юридических, так и физических лиц в приобретении объектов незавершенного строительства путем его приватизации, строительный комплекс был бы обеспечен дополнительным источником для активизации инвестиционной деятельности.

Кроме того, сегодня строительный комплекс в силу большой его капиталоемкости нуждается в привлечении заемных источников банковских формирований. Долгосрочный кредит является тем необходимым финансовым ресурсом, без которого осуществление крупных проектов является невозможным. Но, к сожалению, и в данной сфере финансирования имеются свои проблемы. Рассмотрим данные нижеприведенной таблицы.

Таблица 1.4

Кредиты, предоставленные коммерческими банками субъектам хозяйствования Украины (млн.грн.) [20, с.46], [21, с.65], [22, с.12].

Период по состоянию на	Итого	Остатки задолженности по кредитам			
		в том числе		удельный вес в общем объеме кредитов, %	
		краткосрочным	долгосрочным	краткосрочных	долгосрочных
01.01.96.	2991	2626	365	87,8	12,2
01.01.97.	5495	4887	608	88,9	11,1
01.01.98.	5438	4900	538	90,1	9,9



Так, если из общего объема кредитов, предоставленных коммерческими банками, на долю долгосрочных, по состоянию на 01.01.96г, приходилось лишь 12,2%, то на соответствующую дату 1998г. их удельный вес значительно снизился и составил 9,4%. К тому же более 34% всех банковских кредитов являются просроченными и пролонгированными [146,с.20]. Причиной данной ситуации, на наш взгляд, кроме общей политической и экономической нестабильности, является высокая степень риска, вследствие отсутствия гарантий возврата из-за несовершенства финансово-кредитной политики государства, а также низкой ликвидности долгосрочных кредитов. К тому же в настоящее время в целях решения проблемы обеспечения бюджетного дефицита по средством все большего размещения ОФЗ на рынке ценных бумаг и обеспечения их высокой доходности (ожидаемая средняя их доходность в 1998г. составит 44-45%, при планируемом уровне инфляции - 12%) приводит к оттоку значительного объема средств ссудного капитала из реального сектора экономики в финансовый.

Кроме того, в силу ограниченности свободных финансовых средств, размера капитала, участие в долгосрочном кредитовании могут позволить себе лишь крупные банки с устойчивым финансовым положением, обладающие в достаточной степени собственным капиталом.

Сегодня для активизации банковского капитала в процессе строительного производства необходимо создать такие формы и способы мобилизации финансовых ресурсов,, при которых бы имели место гарантии либо государства, либо крупных финансовых институтов, обеспечивалась бы доходность подобных вложений, а также возможность непосредственного участия в осуществлении конкретного инвестиционного проекта. На наш взгляд, способствовать решению данных проблем, а также проблем



жилищного строительства, может такой немаловажный источник привлеченных средств как накопления населения.

Так, если в 1995 году в структуре расходов населения средства, направленные на различного рода накопления (взносы на принудительное сбережений во вкладах, приобретение ценных бумаг, приобретение иностранной валюты) составили 9,6%, то их объем уже в 1996 году превысил почти в двое и был равен 18,9% [132 с.414]. Однако, сегодня далеко не каждый гражданин способен приобрести в собственность квартиру или дом по рыночным ценам. Для того, чтобы осуществились с одной стороны, потребности населения в приобретении жилья, с другой стороны, возможности государства в расширении жилищного сектора и обеспечении всех нуждающихся жильем, необходимо создание такого механизма функционирования финансово-кредитных отношений, при котором банки могли бы осуществлять долгосрочное кредитование жилищного строительства, в том числе для населения. Решить данную задачу, на наш взгляд, можно на основе использования ипотечного кредитования, с помощью которого преимущественно на Западе осуществляется финансирование жилищного строительства. В разделе 3.3 мы более подробно рассмотрим на данном способе финансирования жилищного строительства.

Так рассмотрение состояния и особенностей финансового обеспечения инвестиционных процессов в строительном комплексе Украины позволяют нам сделать вывод о том, что существуют реальные условия привлечения дополнительных средств как за счет новых источников, так и на основе повышения эффективности использования традиционных форм и методов финансирования в условиях формирования в строительном комплексе нового хозяйственного механизма.



1.3. Особенности формирования нового хозяйственного механизма в строительстве

Утвержденная в декабре 1990 года Госстростом Украины концепция перестройки управления инвестициями и хозяйственного механизма в строительстве в условиях экономической самостоятельности Украины и перехода к рыночной экономике предусматривала несколько направлений формирования нового хозяйственного механизма в строительстве, в частности:

- разгосударствление собственности и создание субъектов рыночных отношений через арендные, кооперативные, акционерные, малые предприятия;
- создание рыночной инфраструктуры;
- демонополизация и развитие конкурентных начал в отрасли.

Одним из важнейших элементов нового рыночного механизма в строительстве является изменение его участников статусом товаропроизводителей со всеми вытекающими последствиями: хозяйственная самостоятельность, опирающаяся на многообразие форм собственности и полной имущественной ответственности за результаты хозяйственной деятельности.

Многие годы в Украине были потрачены на создание монополизма подрядчиков-производителей в строительстве. Этому способствовала отраслевая и технологическая специализация, которая наряду с прогрессивными тенденциями дала значительный монопольный эффект. Практически все сферы деятельности в строительстве оказались монополизированы. Вместе с тем, монополизм и рынок несовместимы друг с другом.

Функционирование строительного комплекса в развитых странах обеспечивается системой гибких организационных структур, образующих инфраструктуру строительного рынка. В строительном



комплексе, например во Франции высокую эффективность показывают малые организационные формы. На долю мелких фирм (с численностью работающих до 50 чел.) приходится 33,9%, средних фирм (до 500 чел.) - 32,8% общей строительной продукции.

Из стран Восточной Европы наибольший эффект в реорганизации строительного комплекса достигнут в Польше. Почти 85% строительной продукции в настоящее время производится частными компаниями и лишь около 15% - хозяйственными субъектами, находящимися в государственной и муниципальной собственности.

На Украине за 1996 год построено 6,8 млн. кв. м. жилья, что составило 78% от объема прошлого года, причем 52% этого объема введено застройщиками частной формы собственности, 25% - предприятиями государственной формы собственности, 23% - предприятиями коллективной формы собственности: из них 17% - акционерными товариществами, 3% - ЖСК. [133, с. 243]

Стратегия реформирования, а также определение первоочередных мер по реализации, предлагаемых Концепцией государственной жилищной политики, одобренной Верховным Советом Украины 30 июля 1995 года, содержит следующие направления:

- социально-правовые основы реформирования жилищной политики;
- финансово-экономический механизм жилищной реформы;
- архитектурно-технические направления;
- территориально-градостроительное обеспечение жилищной реформы.

В свете обеспечения социально-правовых основ реформирования жилищной политики планируется:

- разработать Закон Украины "Об основах реформирования жилищной политики в Украине";



- подготовить Постановление Кабинета Министров Украины "О предоставлении социального бесплатного жилья малообеспеченным и социально незащищенным слоям населения" и другие законодательные акты, которые влияют на решение жилищной проблемы.

Система государственного регулирования финансирования строительства жилья предусматривает следующее:

- создание соответствующей финансово-кредитной инфраструктуры;
- системы долгосрочного финансирования жилья;
- системы оборота жилищных ценных бумаг.

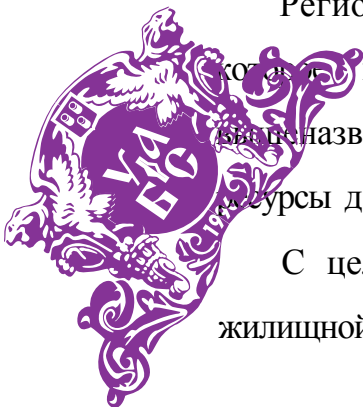
Финансовые ресурсы, которые поступают в бюджет от разных структур, необходимо концентрировать для использования их в жилищном строительстве.

Источниками таких поступлений могут быть:

- налоги от строительных организаций и организаций стройиндустрии;
- налоги на доходы бирж, недвижимости, риэлтерских фирм, бюро технической инвентаризации, ЖЭКов;
- выручка от продажи местными органами квартир и земельных участков под строительство индивидуальных домов, дачных участков, независимого строительства;
- платежи за коммунальные услуги;
- арендная плата за аренду коммунальной собственности;
- налоги на недвижимость (имущество).

Региональным администрациям предлагается создать ведомство, которое могло бы на местах аккумулировать поступления из вышеперечисленных источников и, тем самым регулировать денежные ресурсы для решения жилищной проблемы.

С целью привлечения негосударственных структур к решению жилищной политики исполнительным органам на местах



рекомендуется принять решения об освобождении инвесторов от затрат на развитие социальной инфраструктуры и коммунального хозяйства, связанных со строительством жилья, создать систему стимулов для предприятий, которые инвестируют средства в жилищное строительство.

Среди наиболее актуальных проблем, стоящих перед строительным комплексом, следует отметить острейшую необходимость решения вопросов приватизации незавершенного строительства, энергосбережения, реформирования жилищной политики, обеспечения качества строительства и внедрения тендеров.

В этой связи с целью повышения эффективности использования государственных капитальных вложений, сокращения влияния монополизма, возможности заключения на конкурсной основе подрядного контракта и, как следствие, активизации рынка строительных услуг в январе 1996 года Кабинетом Министров было утверждено Постановление о проведении конкурсов (тендеров) в строительном комплексе, причем в 1997 году осуществление контрактов, финансируемых за счет государственных капитальных вложений, предусматривалось исключительно по результатам конкурсов (тендеров).

Вместе с тем, в отрасли активно работают над внедрением новых организационных и экономических форм деятельности, создается нормативно-методическая база, приватизировано около 80% строительных предприятий и организаций.

С целью преодоления кризисных явлений в строительном комплексе коллегия Госкомградостроительства утвердила "Основные организационно-технические мероприятия на 1997 год".

В 1997 году началась разработка "Концепции государственной градостроительной политики Украины", проекта Закона Украины "О регистрации прав собственности на недвижимость", Положения о



передаче предприятиям прав собственности на землю. Предполагается разработка соответствующих нормативов и методик, рассмотрение концепции застройки Запорожья и Николаева, проектов, правил использования территорий городов Умани, Черкассы и других, проведение ряда семинаров по вопросам застройки городов и населенных пунктов Украины.

Для граждан Украины, с целью обеспечения сохранности имущества, находящегося в их квартирах, планируется разработка Программы технической оснащённости для защиты квартир граждан на 1997-2000гг.

Также планируется разработка Положения о контроле за ценообразованием при строительстве объектов, которые сооружаются за счет государственных капитальных вложений, Порядка проведения государственной экспертизы инвестиционных программ и проектов, Правил определения сметной стоимости строительства.

Особое значение имеет подготовка совместно с Минэкономки, Минфином и Мингостом Украины изменений и дополнений к Законам Украины "О ценах и ценообразовании", "Об инвестиционной деятельности" в части обеспечения контроля за достоверностью стоимости показателей строительства.

Кроме того, следует отметить проводимую работу по нескольким основным направлениям:

- подготовка прогноза развития строительного комплекса до 2000года;

- подготовка предложений Министерством экономики к проекту Государственной программы экономического и социального развития Украины и формирование Госбюджета, исходя из его возможностей: в части объемов государственных централизованных капитальных вложений для осуществления развития, реконструкции, модернизации и переоснащения



производственной базы предприятий, которые являются приоритетными, в соответствии с программой структурной перестройки строительного комплекса; в части ассигнований на научно-исследовательские работы, связанные с новыми технологиями;

- проведение работ по внедрению тендеров, отечественных и международных;
- организация подготовки предложений по ликвидации предприятий строительного комплекса, которые подлежат ликвидации или реорганизации, с определением необходимых для этой цели средств и источников покрытия их, согласования и внесения соответствующих предложений Кабинету Министров Украины;
- организация подготовки предложений по регулированию взаимоотношений между Фондом государственного имущества и строительными организациями, исходя из необходимости повышения их роли в управлении акциями, паями, частями имущества, которое пребывает в государственной собственности, акционерных товариществ, которые входят в состав корпораций;
- проведение анализа деятельности приватизированных предприятий строительного комплекса.

Также, Постановлением Кабинета Министров №88 от 30 января 1997 года "О мерах по улучшению состояния строительного комплекса", во многом перекликающегося с Основными организационно-техническими мероприятиями Госкомградостроительства, предусмотрены следующие дополнительные направления:

- подготовка предложений по изменениям и дополнениям к законодательным актам по вопросам, связанным с ипотечным кредитованием и привлечением средств населения для жилищного строительства, снижением стоимости жилья, за счет отнесения затрат,



на подготовку территорий и сооружений инженерной и социальной инфраструктуры, на местные бюджеты;

- подготовка предложений об уменьшении таможенных ставок на товары, которые используются промышленными предприятиями строительного комплекса, производство которых не целесообразно организовывать в Украине, и об увеличении таможенных ставок на импортные строительные материалы, конструкции и изделия, которые влияют на конкурентоспособность аналогичной отечественной продукции, которая выпускается в Украине в достаточных объемах.

Разработка инвестиционной политики в строительстве раньше обеспечивалось стабильным финансированием государства. Сегодня отсутствие инвестиций не позволяет строительному комплексу эффективно функционировать. В основных мероприятиях Комитета Градостроительства Украины на 1997 год вопросы разработки инвестиционной политики как направления отсутствуют. К сожалению, отсутствуют пока и "Программа обеспечения граждан Украины жильем", в которой должны быть определены необходимые объемы строительства, техническое обоснование, а также механизм финансово-кредитного обеспечения.

В этой связи сегодня с целью привлечения средств населения, банковского капитала в финансирование строительства жилья, в финансово-кредитную инфраструктуру предполагается включить Всеукраинский национальный жилищный фонд и Государственное агентство недвижимости. Последняя организация - это украинский вариант ФАИК (Российского Федерального агентства по ипотечному кредитованию).

Финансово-кредитная система должна состоять из сети кредитно-сберегательных и ипотечных банков жилищного строительства, предоставляющих кредиты строительным предприятиям. Причем размеры кредита не должны быть более 70% стоимости жилья,



затраты потребителя вместе с затратами на погашение обязательств по кредиту не должны превышать 30% его доходов. Более подробно механизм ипотечного кредитования строительства жилья, его формы и перспективы развития рассмотрены в разделе 3.3 данной работы.

Итак, для того, чтобы формирующийся новый хозяйственный механизм в строительном комплексе со всеми его особенностями способствовал развитию отрасли, необходимо:

- разгосударствление собственности и стимулирование создания и развития субъектов рыночных отношений через кооперативы, малые предприятия, акционерные общества и др.;
- обеспечить развитие антимонопольной политики и конкурентных начал в отрасли, путем широкого внедрения на практике тендерной основы заключения контрактов;
- разработать нормативные документы, определяющие приоритетное развитие строительного комплекса, а также возможность обеспечения жильем социально незащищенных слоев населения путем реализации государственных программ;
- разработать систему мер стимулирования направления юридическими и физическими лицами средств в жилищное строительство, как на уровне государства, так и на уровне местных органов самоуправления;
- обеспечить условия, способствующие мобилизации всех финансовых ресурсов, независимо от источников их образования, для возможности осуществления инвестиционной деятельности предприятий строительного комплекса.

Вопрос финансового обеспечения и повышения эффективности инвестиционных ресурсов в строительном комплексе будет подробнее нами рассмотрен в следующем разделе данной работы.



2. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ РЕСУРСОВ В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ

2.1. Повышение эффективности использования бюджетных средств

Структурная перестройка, как наиболее важный этап реформ, требует значительного финансового обеспечения. Масштабность проводимых преобразований обуславливает необходимость расширения инвестиционной составляющей, что предполагает координацию всех видов инвестиционных потоков, как внутренних (бюджетные средства, средства предприятий, накопления внебюджетных фондов, сбережения населения), так и внешних (займы иностранных государств, иностранных компаний, коммерческих банков).

Усиление необходимости государственного регулирования формирования и использования инвестиций диктуется инвестиционным кризисом (объем капитальных вложений по всем источникам финансирования в 1997г. сократился на 35,3% по сравнению с уровнем 1995 г., что в абсолютном выражении соответственно составило 10416 млн.грн. и 16097 млн.грн.). Осуществить процесс деиндустриализации призвана единая государственная инвестиционная политика в комплексе с другими мерами.

Рассмотрим более подробно инвестиционную политику государства в разрезе источников финансового обеспечения.

Основным инструментом инвестиционного оживления во всех отраслях производства, в том числе в строительстве, остается бюджетное инвестирование. Как правило, государство через систему бюджетного механизма осуществляет финансовую помощь и



стимулирует развитие, как определенных отраслей, так и сфер экономики, обеспечивает пропорциональное развитие различных секторов экономики и непрерывность воспроизводственных процессов.

Кроме того, во-первых, через перераспределительную функцию Государственного бюджета осуществляется координация важнейших народнохозяйственных пропорций в процессе структурных преобразований. Во-вторых, бюджетное финансирование характеризуется масштабностью финансовых влияний, направленных на поддержку функционирования крупных производственно-хозяйственных комплексов, проектов, целевых программ.

Следует отметить наличие тенденции сокращения объема капитальных вложений и строительно-монтажных работ за счет централизованных средств финансирования. Рассмотрим ниже приведенную таблицу 2.1.

Таблица 2.1

Капитальные вложения и строительно-монтажные работы за счет централизованных источников финансирования

Параметр	1992г.	1993г.	1994г.	1995г.	1996г.
Централизованные капитальные вложения, млн.грн.	8740	6604	5001	3526	1907
в процентах к общему объему	28	25	23	22	15
строительно-монтажные работы, млн.грн.	5508	3774	2444	3066	1611
в процентах к общему объему	36	31	28	28	22

Так, в 1992г. удельный вес капитальных вложений за счет централизованных средств финансирования составил 28% и в 1996г. - 15% к общему объему, а строительно-монтажные работы - соответственно 36% и 22%.



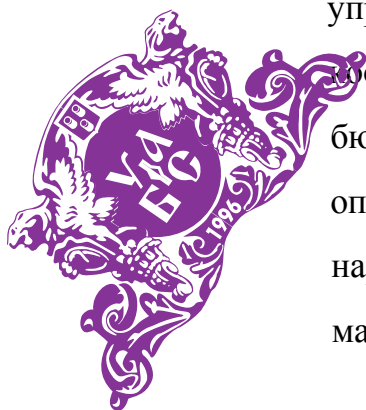
Бюджетные инвестиции по-прежнему являются ключевыми в финансовом обеспечении структурных преобразований. Даже в условиях дефицита государственного бюджета, который в 1997 году по сравнению с 1996 годом возрос на 1,9%: с 4,9% до 6,8% к ВВП (табл.2.2) [132,с.12], [144,с.35], является еще недостаточным аргументом, чтобы отводить бюджету второстепенную роль в переходный период.

Таблица 2.2

Доходы и расходы Государственного бюджета Украины (млн.грн.)

Параметры	1993г.	1994г.	1995г.	1996г.	1997г.	1998г. (расчетно)
Доходная часть, всего	271,0	559,1	1143,5	19632,5	15689,7	21101,1
Расходная часть, всего	37,1	68,2	15951,8	23608,1	21987,8	24481,8
Дефицит бюджета	2,1	1123,1	3708,3	3975,6	6298,1	3380,7
В % к ВВП						
Доходы	4,3	29,6	22,5	24,1	17,0	20,5
Расходы	25,2	38,9	29,3	29,0	23,8	23,9
Дефицит	6,9	9,3	6,8	4,9	6,8	3,3

Использование бюджетных средств для финансирования инвестиционных проектов имеет более высокую прямую управляемость со стороны государства, в ведении которого находится координация проводимых структурных преобразований. А потому бюджетные инвестиции оказываются более мобильными в оперативном обеспечении и поддержании сбалансированности народно-хозяйственных пропорций и целевой ориентации массированных финансовых вливаний. В условиях принятия



экстренных мер по выводу экономики из кризиса десятилетиями отлаженные каналы бюджетного инвестирования с его банковско-снабженческим механизмом могут быть применены для усиления регулирующей функции хозяйственного механизма. Это становится актуальным в связи с существованием смешанных (государственно-частных) форм собственности и становления целевых принципов инвестирования.

Несмотря на значимость бюджетного инвестирования, механизм формирования расходной и доходной части госбюджета нуждается в совершенствовании. Как видно из вышеприведенной табл. 2.2, весь рассматриваемый период наблюдается значительное превышение расходной части над доходной. Вследствие этого мы имеем тенденцию роста дефицита госбюджета. Причем его размер имел наибольшее значение в процентах к валовому внутреннему продукту в 1994, 1995 и 1997 годах, что на наш взгляд, вызвано несоответствием роста доходной части по отношению к расходной, как в абсолютном выражении, так и по отношению к ВВП. Так, в 1997 году, например, сокращение доходной части по отношению к абсолютному размеру предыдущего периода составило 3942,8 млн.грн. или 20,1% и расходной лишь 1620,3 млн.грн. или 6,9%, а по отношению к ВВП уменьшение соответственно составило 29,5% и 17,9%, причем в последнем случае необходимо заметить, что объем ВВП в 1997 году вырос по отношению к предыдущему году на 14,2%.

В запланированном государственном бюджете Украины на 1998 год предусмотрено существенное увеличение доходной части до 21101,1 млн.грн. или на 34,5%, при незначительном росте расходной - лишь до 24481,8 млн.грн. или на 11,3%, что является положительным моментом, так как обуславливает сокращение дефицита бюджета по отношению к ВВП более чем вдвое.



Хотя Закон Украины «О Государственном бюджете Украины на 1998 год» принят Верховным Советом Украины 10 декабря 1997 года (до начала бюджетного года), что безусловно, является позитивным моментом, однако, данный факт еще не свидетельствует о возможности в полном объеме фактического исполнения параметров бюджета, так как это зависит от ряда причин.

Поскольку бюджетный механизм не является автономным сегментом экономического механизма, то все негативные импульсы, возникающие в реальном секторе экономики, приводят к нарастанию напряженности в бюджетной сфере.

Сокращение в 1996 г. объема ВВП на 10,1% и возрастание удельного веса убыточных предприятий до 37% их общего количества привело к уменьшению удельного веса в структуре доходов консолидированного бюджета в 1996 году налога на прибыль предприятий по сравнению с предыдущим годом с 23,5% до 18,2%; налога на добавленную стоимость - с 21,9% до 20,7%, что обострило проблему дефицита государственного бюджета.

Сегодня, к сожалению, при действующем финансово-бюджетном механизме, не стимулирующего отечественного производителя, наблюдается заметный рост убыточных предприятий в связи с ростом неплатежей, но и отсутствие собственных оборотных средств для обеспечения потребностей производства, высокая стоимость банковских кредитов и конфискационный характер налогообложения.

В этой связи нуждается в пересмотре вся структура налогов и размеры ставок по конкретным видам налоговых платежей. С этой целью нами была составлена математическая модель, которая детально представлена в 2.4 разделе данной работы.

Немаловажное значение имеет не только формирование доходной части бюджета Украины, но и его направленность в распределении



образующихся в государстве финансовых ресурсов в разрезе субъектов владения и распоряжения.

Таблица 2.3

Структура формирования доходной и расходной частей консолидированного бюджета Украины [132,с.47-48]. (млн.грн.)

Уровни бюджетов	Доходная часть		Расходная часть	
	1995г.	1996г.	1995г.	1996г.
Консолидированный,	20689,9	32218,4	24302,8	34182,8
в т.ч.				
государственный	12047,6	19266,4	14756,2	22421,9
в % к консолидированному	58,2	63,8	60,7	65,6
местный	8642,3	10952,3	9546,6	11760,9
в % к консолидированному	41,8	36,2	39,3	34,4

Анализ данных таблицы 2.3 свидетельствует о том, что в последние годы наблюдается тенденция к сокращению удельного веса в консолидированном бюджете Украины доходов местных бюджетов. Так, в 1996г. они составляли 36,2%, который в сравнении с 1995г. - 41,8% уменьшился на 5,6%. В свою очередь, если в 1995 году государство мобилизовало через бюджетную систему 58,2% общего объема финансовых ресурсов доходной части консолидированного бюджета, то в 1996 году их удельный вес возрос до 63,8%. Аналогичная ситуация наблюдается, соответственно, в использовании бюджетных средств.

В данной ситуации возникает реальная угроза превращения бюджетной системы из инструмента экономического регулирования в упрощенную модель фискально-потребительской структуры.



Как следствие наблюдаемой тенденции, имеет место сокращение объема капитальных вложений за счет централизованного бюджетного финансирования: в 1994г. он составил 5001 млн.грн. или 23% от общего объема капитальных вложений, в 1995 г. - 3526 млн.грн., или 22%, а в 1996 г. - 1907 млн.грн., или 5%. (см.табл.2.1). Объем централизованных капитальных вложений сократился в 1996 году по сравнению с 1994 годом на 8%, а удельный вес капиталовложений, осуществленных за счет внебюджетных источников финансирования, увеличился с 77% в 1994 г. до 85% в 1996 г.

На наш взгляд, в условиях сокращения бюджетного финансирования капитальных вложений, для стимулирования мобилизации инвестиционных ресурсов из внебюджетных источников, необходимо проведение комплекса мер по совершенствованию залогообложения и кредитования, в том числе предприятий строительного комплекса. Полагаем, что свертывание бюджетных инвестиций в сложившейся ситуации равносильно ослаблению позиции государства в проведении структурной перестройки. Так, анализируя структуру финансирования расходной части государственного бюджета, следует отметить, что финансирование затрат на содержание органов государственной власти, социальную защиту населения, пенсии, пособия в 1996 г. составили около 44% общего объема всех расходов бюджета, в то время как расходы на инвестиции не превышали 6% расходной части бюджета. При этом если учесть, что еще около 20% составили обязательные непродуктивные затраты, связанные с обслуживанием и погашением долговых обязательств[43,с.19], то можно предположить, что основа для инвестиционного оживления экономики отсутствует. Кроме того, значительная часть инвестиционных ресурсов уходит в теневой сектор экономики, размеры которого, по встречающимся в



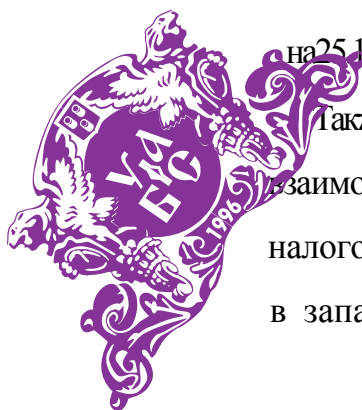
прессе прогнозным оценкам, варьируют в интервале от 40 до 60% ВВП. Эффект «тенизации» экономики отражается на процессе формирования доходной части государственного бюджета аналогично эффекту экономического спада.

По последним опубликованным данным, незаконное уклонение от уплаты налогов обходится государству в 12 млрд. долл. бюджетных потерь. Кроме того, по оценкам зарубежных исследователей, нелегальный вывоз капитала из Украины на сегодняшний день составляет от 12 до 20 млрд. долл. [37, с. 1]

Кроме того, в целях сдерживания инфляции и финансирования дефицита государственного бюджета за счет внутренних и внешних источников, государством была обеспечена высокая ликвидность выпускаемых ОВГЗ. В 1998г. планируется их размещение на сумму 11,5 млрд. грн., в результате чего ожидается получить 1,13 млрд. грн. для покрытия дефицита бюджета. В ситуации, когда размещаемые новые выпуски ценных бумаг идут на погашение выплат по предыдущим выпускам, нарастание государственного долга в условиях, когда планируемый уровень инфляции составляет 12%, а ожидаемая средняя доходность по ОВГЗ в 1998г. - 44-45%, означает, что с рынка реального капитала идет отток значительного объема средств, которые могли быть использованы для развития реального сектора. Так, планируемый уровень финансирования капитальных вложений, предусмотренный в бюджете в соответствии с утвержденными параметрами, составляет 3% ВВП, а сумма

(на 25.12.97г.) - 7,051 млрд. грн., то есть достигает уровня 1,0%

Также хотелось бы обратить внимание на существующую взаимосвязь между политикой государственного заимствования и налоговой политикой, негативные последствия которой обнаружились в западных странах в 80-х годах. В тот период в США, Западной



Европе, Японии произошло существенное снижение налогов с корпораций, которое вошло в историю под названием "налоговая революция". Несмотря на относительный экономический рост в 1982-1983 гг., преодолеть дефицит бюджета и сократить государственный долг не удалось, поскольку в тех условиях на фоне продолжающегося наращивания выпуска госзаймов вновь был поставлен вопрос о повышении налогов. Тем самым опыт западных стран, применявших подобные меры, свидетельствует о том, что расширение госзаймов генерирует рост налогов.

Таким образом, ослабление позиции государства в структурной перестройке прежде всего связано с отсутствием необходимой согласованности в осуществлении денежно-кредитной и бюджетно-налоговой политики, что усугубляет негативные тенденции в инвестиционной сфере, а именно:

- продолжающееся вымывание денежных средств в теневую экономику;
- ухудшение финансового положения предприятий, нарастание объема бартерных операций, отвлечение значительных сумм для погашения кредиторской задолженности;
- наличие мощных бюджетных потоков, в основе которых - неоправданное встречное перемещение денежных средств;
- снижение уровня мобилизации кредитных ресурсов банковской системой, ориентация на усиление операций в финансовом секторе.

Так, в 1997 году объем инвестиций в строительную отрасль в Украине снизился по сравнению с предыдущим годом на 7,5% и составил 10,416 млрд.грн. Причем 74% общего объема вложений были произведены за счет собственных средств предприятий и организаций, банковских кредитов и лишь 26% - за счет бюджетного финансирования. Тенденция сокращения бюджетного инвестирования



строительной отрасли прослеживается и в бюджете 1998 года. Так, в структуре расходной части государственного бюджета Украины за 1998 год бюджетное инвестирование строительства заложено в размере 344,5 млн.грн., что составило 1,4% расходной части госбюджета 1998 года, тогда как их объем в 1997 году был равен 2708,16 млн.грн., или 10% от структуры расходов госбюджета 1997 года [108,с.36].

Поэтому вследствие всего вышеизложенного следствия необходимо совершенствование как в целом финансовой политики, так и бюджетного планирования, в первую очередь, в разрезе формирования и использования инвестиционных ресурсов.

Кроме того, государству потребуется делегировать свои инвестиционные функции местным банкам, иным финансовым структурам, которые способны в качестве финансовых агентов государства эффективно размещать целевые инвестиционные средства на рыночных принципах (например, принцип ипотечного финансирования жилищного строительства с частичным привлечением бюджетных средств через государственные ипотечные банки и Фонды недвижимости).

Для повышения эффективности бюджетного финансирования инвестиционных проектов требуется:

- обеспечение минимально устойчивого режима финансирования государственных программ;
- совершенствование финансовой политики, направленной на активизацию реального сектора экономики;
- совершенствование бюджетного планирования, в первую очередь, в разрезе формирования и использования инвестиционных ресурсов;
- налаживание механизма контроля за эффективностью финансирования и использования инвестиций;



- выделение бюджетных инвестиций по принципу возвратности

Свертывание бюджетного инвестирования и перевод строительства преимущественно на внебюджетное финансирование (за счет собственных средств предприятий, заемных источников финансирования), возможно, было бы оправдано при наличии финансовых стимулов, необходимых для усиления инвестиционной активности: понижение процентных ставок по кредитам коммерческих банков, сокращение дефицита бюджета, смягчение налогового законодательства с целью стимулирования предприятий к мобилизации внутренних источников и направления их в инвестиции отечественного производства. Только лишь при пересмотре всех составляющих механизма финансового обеспечения инвестиционной деятельности в структуре финансовой политики государства возможно усиление инвестиционной активности, являющейся необходимым источником экономического роста.

2.2. Основы управления ценообразованием в строительном комплексе

Одним из факторов, влияющих на повышение эффективности использования инвестиционных ресурсов в строительном комплексе, является формирование цены на его продукцию. В жилищном строительстве данная проблема является еще более актуальной, так как существуют такие формы финансирования строительства жилья (муниципальное, кооперативное и другие), осуществление которых не возможно по рыночным ценам.

В этой связи рассмотрим совершенствование политики ценообразования путем создания условий для возможности осуществления контроля ее формирования.



Так, до 1991 года стоимость строительства жилых домов рассчитывались по 1984 года, ответственность за правильность расчетов несла проектная организация.

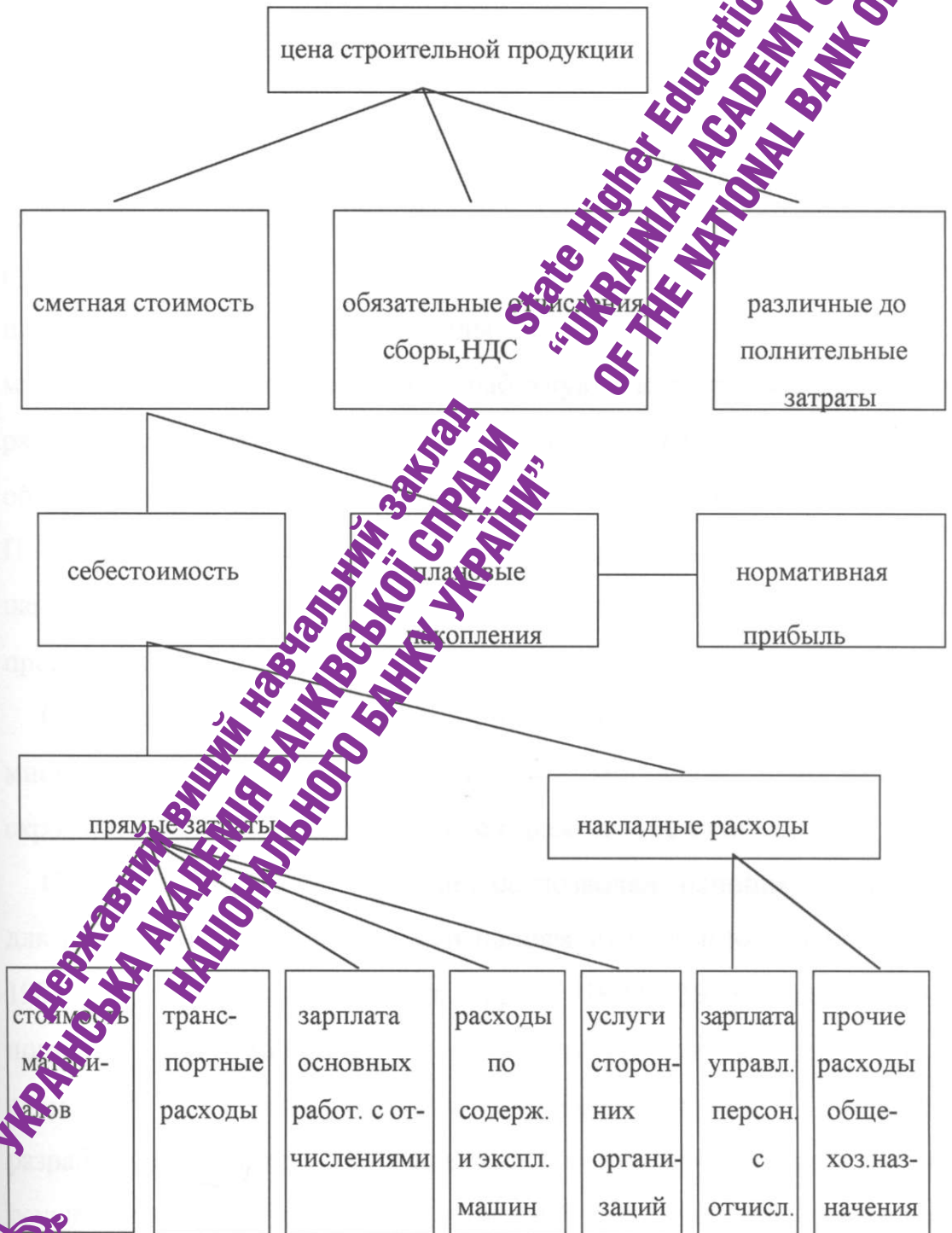


Рис. 2.1 Алгоритм определения цены на строительную продукцию.

Смета являлась главным документом как для заказчика с подрядчиком, так и для банка осуществляющего финансирование и



контроль целевого использования (при осуществлении строительства за счет централизованных капитальных вложений). Смета включала прямые затраты, накладные расходы и плановые накопления. Рассмотрим состав затрат, включаемый в цену строительной продукции (Рис. 2.1). Прямые затраты - это стоимость строительных материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, необходимых для производства строительных и монтажных работ, а также все расходы, связанные с заготовкой и доставкой материалов до приобъектных складов (50-60 % прямых затрат), основная заработная плата рабочих (10-17%), расходы на эксплуатацию строительных машин и механизмов, включая заработную плату обслуживающих их работников (5-10%). К накладным расходам относятся затраты по обслуживанию процесса производства и управления строительством. Плановые накопления - это формальная прибыль. Прямые затраты и накладные расходы составляют себестоимость строительной продукции.

Сметная стоимость 1 кв.м. общей площади крупнопанельного многоэтажного дома в 1989 -1990гг. составляла 120- 130 руб., скромного индивидуального дома с гаражом -160 руб.[60,с.31].

Стремительный рост инфляции не позволял, начиная с 1992 года, для расчетов сметной стоимости напрямую использовать нормативы 1984 года. Разрабатываемые в период 1992 -1993 годов сметные нормы быстро устаревали, и в 1995 году Госкомградостроительства совместно с научно-производственной фирмой "Инпроект" разработали "Порядок определения стоимости строительства, которое осуществляется на территории Украины", а в 1996 году - дополнения к нему.

Сегодня цену строительной продукции определяет договорная цена, в состав которой входят: базисная сметная стоимость, обязательные отчисления, сборы, платежи, предусмотренные



действующие законодательством, различные дополнительные затраты, НДС.

В числе обязательных отчислений (за исключением отчислений с фонда оплаты труда) следует выделить:

- сбор за специальное использование природных ресурсов;
- сбор с владельцев транспортных средств и других самоходных машин и механизмов;
- отчисления средств в Государственный инновационный фонд;
- отчисления на выполнение работ и услуг по развитию дорог общего пользования.

В число дополнительных затрат по нормам могут входить затраты на приобретение неучтенных оборудования и материалов, на работы, связанные с подготовкой строительства и введением объекта в эксплуатацию, на содержание специальных служб, на дополнительные проектно-изыскательские работы, авторский надзор, развитие собственной базы заказчика. В договорную цену могут быть включены по согласованию с заказчиком премиальные выплаты, а также суммы, необходимые на развитие строительной базы подрядчика.

В связи с происходящими процессами в нашей экономике, вызванными переходом на новые условия хозяйствования, менялась как методика определения цены строительной продукции (выше было замечено), так и соотношение затрат в структуре сметной стоимости.

Обратимся к данным таблицы 2.4. Так как, в условиях перехода на рыночные механизмы формирования цены, при определении сметной стоимости базовыми являются цены 1984 года, в последующем переведенные с помощью коэффициентов в рыночные, то и мы произведем сопоставление в сравнении по отношению к данному периоду. Как свидетельствуют данные таблицы 2.4, в 1993 году процентные соотношения между статьями затрат в составе сметной



стоимости претерпели существенные изменения в сравнении с 1984г. Так, на накладные и плановые накопления приходилось 43,6% всех затрат, плановая прибыль составляла 23,1%, тогда как в 1984г. их размер соответственно составлял: 20,5% и 7,4%, то есть на 23,1% и 15,7%, соответственно, меньше. В 1996г. данные соотношения изменились и приблизились к первоначальному. Хотя прямые расходы по сравнению с 1984г. немного увеличились – на 7,6%, зато накладные расходы сократились почти в 7 раз.

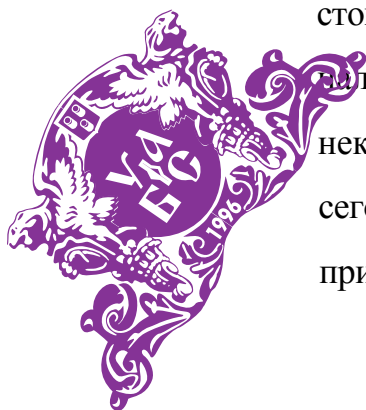
Таблица 2.4

Примерные соотношения статей затрат в базисной сметной стоимости жилых домов (%)

Статьи затрат	1984г.	1993г.	1996г.
Прямые расходы	79,5	56,4	87,1
Накладные расходы	13,1	20,5	4,4
Плановые накопления (прибыль)	7,4	23,1	8,5
Итого	100	100	100

Значительное сокращение в структуре затрат накладных расходов и плановых накоплений в 1996г. способствовали тому, что ориентировочно базисная сметная расчетная стоимость 1кв.м. общей площади в крупнопанельном многоэтажном жилом доме в 1996 году составила 10,5 млн.крб. (105 грн.), то есть примерно 60долл.

При создании определенных условий, в частности, когда дополнительные затраты не могут превышать 60% базисной сметной стоимости, а налоги - 30% (например, при упрощенной системе налогообложения) от суммы капитальных вложений, реальная цена некоммерческая (бесприбыльной) реализации такого жилья может на сегодняшний день не превышать 150долл. К этой же цифре приближается и стоимость 1кв.м. общей площади жилых домов с



незавершенным строительством, которые предполагается приватизировать.

Это показывает, какие большие возможности таятся только в разработке и проведении государственной ценовой политики, если ее направить на обеспечение населения жильем. В условиях жилищного кризиса некоммерческая реализация жилья должна быть приоритетной, именно она дает возможность наращивать объемы строительства.

Во всем мире реализация жилья без получения коммерческой прибыли называют "бесприбыльным". Прибыль строительной организации (2-4%) входит в состав продажной цены. Сегодня государство должно всячески поддерживать и организовывать такое строительство. Это муниципальное, кооперативное, общественное строительство, МЖК, строительство жилья предприятиями для своих служащих и прочее. В развитых странах ассоциации застройщиков объединяют ту часть населения, которые не обладают высоким уровнем доходов и имеют право на поддержку от государства в виде субсидий, дотаций, налоговых льгот и других. Сегодня на Украине государство должно поощрять организацию таких ассоциаций и помогать тем, кто проявляет инициативу.

Сегодня на государственном уровне решается вопрос определения минимально возможной в нынешних условиях цены за 1 кв.м. общей площади при строительстве индивидуальных жилых домов для населения (в России программа "Свой дом" ориентирована на 300 долл.).

Однако, условия в данных государствах существенно отличаются. Так, цены на основные строительные материалы в России в долларовом выражении в 1,5-2 раза выше, чем на Украине (приложение Ж). По данным Госкомстата, материальные затраты на строительные работы по фактической себестоимости



составляют более 50%. Заработная плата рабочих занятых в строительстве в Украине, тоже значительно ниже, чем в России. Поэтому можно предположить, что стоимость 1кв.м. общей площади 3-4-комнатного дома с гаражом, со скромной отделкой и сантехикой в Украине не должна превышать 200 долларов США.

Сегодня приоритетным направлением совершенствование механизма ценовой политики является дифференцированный ее подход при определении цены строительной продукции, в зависимости от источников финансирования, которая способствовала бы снижению затрат. Но для этого необходимо осуществить на государственном уровне комплекс предложений, приведенных нами как в совершенствовании бюджетной политики, в амортизационной, с целью наращивания строительными предприятиями основного капитала, а также в области налоговоголожения, так как размер налогов сегодня является не только тормозящей силой в развитии инвестиционных процессов в строительном комплексе, но и существенно влияет на формирование стоимости строительной продукции, и, как следствие, доступности его для населения.

В России, которая стала на путь реформ в жилищном строительстве, давно поняли важность проведения государственной ценовой политики. Объекты, в которые осуществляются преимущественно (более 40% от общего объема средств) за счет бюджетного финансирования освобождены от НДС. Приказом Министра России от 17.11.95г. учрежден Межрегиональный центр по ценообразованию в строительстве и промышленности строительных материалов (МЦЦС). Большое значение также придается Главгосэкспертизе при Минстрое РФ, которая контролирует цены и анализирует причины их завышения. А причины как в России, так и на Украине одинаковы:



- завышение стоимости строительства за счет неправомерного применения повышающих коэффициентов по организации строительства;
- завышение накладных расходов и плановых накоплений;
- проблемы с применением индексов перерасчета базисный уровень цен.

Но все эти проблемы во многом являются следствием проводимой финансово-кредитной политики государства. Только при создании условий финансового обеспечения инвестиционной деятельности строительного комплекса, возможно будет и решение ряда государственных задач, таких как обеспечение граждан жильем, путем как разработки, так и реализации многих направлений государственной жилищно-инвестиционной политики.

2.3. Амортизационные отчисления как один из источников финансового обеспечения инвестиционной деятельности предприятий

Одним из основных источников финансирования инвестиционных проектов за счет внутренних ресурсов могут стать амортизационные отчисления.

Инвестиционная политика в условиях рынка зависит от того, на какой стадии находится процесс накопления капитала. В практике мировой экономики известны следующие его этапы:

1. Простая кооперация (экстенсивный рост производства): техническая основа неизменна, т.е. в различные периоды эксплуатации изношенное оборудование заменяется аналогичным практически той же производительности. Обновление производства бессистемно. Основой расширения является включение в этот процесс дополнительной рабочей силы.



2. Накопление и обновление капитала (взаимодействие экстенсивных и интенсивных элементов в развитии производства). резерв рабочей силы исчерпан, расширение становится возможным только при условии высвобождения работающих из действующей производственной системы. Процесс приобретает количественный характер, определяющийся периодической сменой накопления и обновления капитала и, как следствие появления резерва рабочей силы. В результате происходит расширение производства.

3. Ускорение обновления капитала (замедление темпов экономического роста): процессы экстенсивного характера ослабляются, в расширенном воспроизводстве преобладает воздействие интенсивных факторов. Замена действующего оборудования более производительным осуществляется главным образом за счет амортизации, что является прогрессивным способом обновления основного капитала предприятия (основных фондов).

К основному капиталу в соответствии с существующей классификацией относятся: здания, сооружения, передаточные устройства, машины и рабочие машины и оборудование, транспортные средства, инструменты, производственный и хозяйственный инвентарь, рабочий и продуктивный скот, многолетние насаждения и другие виды основных средств труда, которые представляют собой так называемое недвижимое имущество и отражаются в первом разделе актива баланса «Основные средства и другие внеоборотные активы».

Сегодня на Украине в соответствии с изменениями, внесенными законом «О налогообложении прибыли предприятий» от 22.05.97 года №283/97 - 61, под основными фондами понимаются материальные ценности, используемые в хозяйственной деятельности налогоплательщика в течении периода, который превышает 365 календарных дней с даты введения в эксплуатацию таких



материальных ценностей и стоимость которых постепенно уменьшается в связи с физическим и моральным износом.

Нематериальные активы - это объекты долгосрочного пользования, которые не имеют физической основы, но характеризуются стоимостной оценкой. К ним относятся патенты, лицензии, ноу-хау, торговые марки, товарные знаки, организационные расходы по созданию и регистрации предприятия, права на использование научной и производственной информации, земли и природные ресурсы, программные продукты для ЭВМ и прочие.

Поскольку нематериальные активы эксплуатируются длительный период, то свою стоимость на себестоимость изготавливаемой продукции они переносят в виде амортизационных отчислений в течение срока их полезного использования.

Таким образом, можно сделать вывод, что амортизационные отчисления на предприятиях производятся по основным фондам и нематериальным активам.

Периодически возникает необходимость замены прежде всего активной части основных фондов более производительными и современными средствами труда. В рыночной экономике обновление оборудования определяется не физическим, а моральным износом, то есть экономическими факторами.

Беспроизводство основных фондов в хозяйственной практике осуществляется посредством:

- замены устаревшего оборудования аналогичным (простое воспроизводство) и новым более производительным (расширенное) и его накопление;
- выполнение работ по капитальному ремонту (простое воспроизводство) и модернизации оборудования (расширенное);
- создание новых фондов (расширенное воспроизводство).



Денежные средства для замены изношенного оборудования могут быть получены только из выручки за реализованную продукцию, работы и услуги, поскольку частичное погашение стоимости задействованных основных средств включено в цену товаров, поступающих в сферу обращения.

Процесс постепенного переноса стоимости основных фондов в стоимость готового продукта и накопления денежных средств для замены устаревшего оборудования называется амортизацией. Для того, чтобы оценить значение амортизационных отчислений в обновлении производства и влиянии на инвестиционную деятельность предприятия, проведем ретроспективный анализ их использования в промышленности страны.

Известно, что до 1938 г. амортизационные отчисления с основных фондов целиком поступали в государственный бюджет и предназначались для осуществления нового капитального строительства, что соответствовало проводимой политике индустриализации.

С 1938 г. средства от амортизации частично оставались на предприятии для выполнения работ по капитальному ремонту оборудования.

Длительное время норма амортизации была постоянной, до 1961 года оставаясь на уровне 5,2 - 5,4%. Изменения ее заключались в росте в 1949, 1951 и 1955 гг. доли на капитальный ремонт [6, С.120].

01.01.61 г. общая норма амортизационных отчислений была доведена до 7,3%, а для рабочих машин и оборудования - до 12,6%.

Ранее действовавшие нормы в основном обеспечивали капитальный ремонт. Новые более высокие нормы должны были впервые содействовать процессу обновления производства, т.е. возмещать средства на замену изношенных основных фондов.



С 01.01.75г. нормы амортизационных отчислений вновь были пересмотрены и повышены. Причем они должны были не только компенсировать физический износ и простое воспроизводство основных средств, но и в значительной степени стимулировать техническое обновление производства на основе замены физически и морально устаревших. Норма амортизации с 01.01.75г. по всем основным фондам составляла 7,49%, а по машинам и оборудованию - 13,3%. Первая подразумевала полное возмещение их стоимости через 13,4 года, вторая - за 7,5 лет. Следовательно, данные нормы обеспечивали процесс воспроизводства оборудования в основном без капитального ремонта в течение одного срока физического износа.

С 01.01.91г. в промышленности утверждены новые нормы амортизации, согласно которым, по машинам и оборудованию они повышены до 14,3-16,1% [44, с.23].

С 1 апреля 1996 года, согласно Указа Президента Украины «О направлениях стабилизации финансового состояния предприятий» от 5.04.96 г. № 243/96 и постановления Кабинета Министров Украины от 16.05.96 г. № 23 «О проведении индексации балансовой стоимости основных фондов и определении размеров амортизационных отчислений на полное восстановление в 1996 - 1997 гг.» на действующие нормы амортизационных отчислений были введены следующие коэффициенты:

Таблица 2.5

Коэффициенты для расчета норм амортизационных отчислений на полное обновление основных фондов

	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
1996 год		0,25	0,35	0,50
1997 год	0,60	0,75	0,85	1,00



С введением данных коэффициентов, очевидно, увеличивается размер амортизационных отчислений.

На наш взгляд, накопление начисленной амортизации только на реновацию можно считать эффективным в том случае, если она будет использоваться не для накопления основных фондов, а для ускорения их обновления.

До экономической реформы амортизационные отчисления в промышленности расходовались следующим образом: 50-70% их находилось в распоряжении вышестоящих организаций, и в централизованном порядке они направлялись на финансирование капитальных затрат, а оставшая часть этой суммы оставалась у предприятия. Таким образом, для осуществления процесса замены оборудования новым и более производительным, предприятие самостоятельно могло использовать примерно 25% начисленной амортизации, что явилось недостаточным для расширения воспроизводства.

В 1991г. на Украине был создан единый внебюджетный фонд стабилизации экономики, куда направлялось 20% амортизационных отчислений всех предприятий (за исключением предприятий АПК), а в 1993-1994 гг. – 25%. После отмены решения об изъятии амортизационных отчислений в начале 1995г. уже с 1 сентября того же года вновь был восстановлен 25%-ный налог на амортизационные отчисления для наполнения доходной части бюджета IV квартала 1995г. на 15 трлн. крб.

В настоящее время вся сумма начисленной амортизации остается в распоряжении предприятия и расходуется им самостоятельно, что является практикой, давно присущей рыночным экономическим отношениям.

В течение хозяйственного года в условиях инфляции реальная стоимость основных фондов и других статей актива баланса



снижается и не соответствует реальной рыночной цене этих активов. Кроме того, суммы амортизационных отчислений будут заниженными, а налогооблагаемый доход соответственно завышен. Решение этих проблем призвана осуществлять переоценка основных фондов.

Переоценка основных фондов проводится чаще всего раз в два года, так на Украине она проводилась по состоянию на 01.05.92 г., на 01.01.95 г. и на 01.04.96 года. Поэтому состав цен на средства труда будет опережать накопление амортизационных отчислений и их будет недостаточно для обновления основных фондов, выбывающих через определенный нормативный срок службы.

Проблема переоценки основных фондов - это «головная боль» многих предприятий. Утвержденные постановлением Кабинета Министров Украины коэффициенты индексации стоимости основных фондов, как правило, не давали адекватной оценки уровня инфляции из-за возникающих неточностей при расчете среднегрупповых индексов по видам (группам) основных фондов. Так, согласно последней переоценке по состоянию на 01.04.96 года, все основные фонды были разделены по трем группам, с присвоением каждой из них единого индекса не зависимо от их видов, например, единый индекс был присвоен всем видам машин, оборудования и транспортных средств.

Из-за этой причине на одних предприятиях резко завышалась восстановительная стоимость основных фондов, подвергшихся переоценке. Следовательно, либо необоснованно увеличивалась себестоимость продукции и налогооблагаемая база по налогу на имущество, либо увеличивалась доля налогооблагаемой прибыли.

С 01.07.97 г. на Украине, согласно Закона Украины от 22.05.97 г. «О внесении изменений и дополнений в Закон Украины «О налогообложении прибыли предприятий» с изменениями и



дополнениями, которые внесены Законом Украины от 13.11.97 г. №639/97 -ВР, от 30.12.97 г. № 793/97 - ВР и от 10.01.98г. №98/98 ВР, амортизационные отчисления в налоговом учете не включаются в состав себестоимости продукции, а постепенно относятся на уменьшение скорректированного валового дохода. То есть:

$$П_0 = ВД - ВВ - А_в, \quad (2.1)$$

где: $П_0$ - прибыль, которая является объектом налогообложения;

$ВД$ - сумма скорректированного валового дохода отчетного года;

$ВВ$ - сумма валовых затрат плательщика налога;

$А_в$ - сумма амортизационных отчислений.

Если ранее амортизация была неотъемлемой составной частью себестоимости продукции (работ, услуг), то с принятием указанных выше законов она приобрела форму налоговой скидки (льготы).

В этой связи, на наш взгляд, заслуживает внимания порядок проведения переоценки основных средств в Российской Федерации.

Согласно письма Госкомстата Российской Федерации №24 - 1 - 20/286 от 15.12.1996г. решено проводить переоценку основных фондов либо индексным методом, с использованием единых коэффициентов, либо методом прямой оценки. Согласно последнему методу, восстановительная стоимость основных фондов определяется путем прямого пересчета стоимости отдельных объектов по документально подтвержденным рыночным ценам, сложившимся на дату переоценки, на новые, аналогичные оцениваемым основным фондам, по данным завода-производителя данного вида основных средств. В этом случае амортизацию можно индексировать по коэффициенту индексации ($К_{на}$), который рассчитывается следующим

образом:
$$К_{на} = \frac{ОФ^1}{ОФ^0}, \quad (2.2)$$

где: $ОФ^1$ - восстановительная стоимость основных фондов на дату переоценки;



ОФ - балансовая стоимость основных фондов.

Данная методика позволяет отражать реальную стоимость основных фондов в балансе предприятия, а соответственно более полно и точно определять амортизационные отчисления и валовой доход предприятия.

Остается только надеяться, что и на Украине в ближайшем будущем будет дана возможность выбора наиболее приемлемого метода переоценки основных фондов для каждого предприятия с целью активизации инвестиционной деятельности путем ускорения оборота основных фондов и мобилизации внутренних источников.

Так, казалось бы, увеличение норм амортизационных отчислений с 01.07.97г., которые устанавливаются в процентах к балансовой стоимости каждой из групп основных фондов на начало отчетного (налогового) периода в расчете на календарный квартал в следующем размере: группа 1 - 1,25%, группа 2 - 6,25 %, группа 3 - 3,75%, создает предпосылки для оживления инвестиционной деятельности в стране и обновления производственного потенциала предприятий. Использование действующих норм амортизационных отчислений обуславливает сокращение нормативного срока эксплуатации основных фондов. Однако необходимо помнить, что в процессе налогообложения под балансовой стоимостью основных фондов понимается их остаточная стоимость. Формула расчета балансовой стоимости группы основных фондов на начало отчетного периода рассчитывается по формуле [55,с.43]:

$$B(a) = B_{(a-1)} + П(a-1) - V_{(a-1)} - A_{(a-1)}, \quad (2.3)$$

где: $B(a)$ - балансовая стоимость группы на начало отчетного периода;

$B_{(a-1)}$ - балансовая стоимость группы на начало периода, предшествовавшего отчетному;



$\Pi(a-1)$ - сумма расходов, понесенных на приобретение основных фондов, осуществление капитального ремонта, реконструкции, модернизации и других улучшений основных фондов в течение периода, предшествовавшего отчетному;

$B(a, 1)$ - сумма выведенных из эксплуатации основных фондов в течение периода, предшествовавшего отчетному;

$A(a, 1)$ - сумма амортизационных отчислений, начисленных в периоде, предшествовавшем отчетному;

При отсутствии расходов по улучшению основных фондов, а также какого-либо их движения указанная формула упрощается:

$$B(a) = B(a-1) - A(a-1), \quad (2.4)$$

Таким образом, на начало отчетного периода балансовая стоимость группы основных фондов уменьшается, а соответственно, уменьшается и сумма амортизационных отчислений. Учитывая то, что амортизация основных фондов группы 1 проводится до достижения стоимости отдельного объекта 100 необлагаемых налогом минимумов доходов граждан (1700 грн.), а групп 2 и 3 до достижения балансовой стоимости группы нулевого значения, попробуем определить, каким является срок эксплуатации этих фондов.

Для этого воспользуемся геометрической прогрессией, формула первого члена которой будет иметь вид:

$$Y_n = B_1 \times (1 - H/4)^{n-1}, \quad (2.5)$$

где B_1 - балансовая стоимость объекта на начало отчетного периода;

H - годовая норма амортизационных отчислений.

Если амортизация основных фондов прекращается, когда балансовая стоимость достигает для 1 группы - 1700 грн., а для 2 и 3 групп 0 (условно - 1 копейка или 0,01 грн.), то формула (2.5) будет иметь вид:

а) для объектов группы 1:

$$1700 = B_1 \times (1 - 0,05 : 4)^{n-1} \quad (2.6)$$

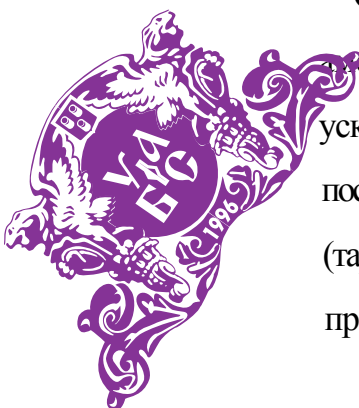


б) для объектов группы 2 и 3:

$$0,01 = B1 \times (1 - 0,15 : 4) \text{ п} - 1$$

Результаты расчетов по различным группам основных фондов приведены в приложении Б. Они, очевидно, свидетельствуют о многократном увеличении периода эксплуатации основных средств. Так, если по ранее действовавшей методике до 01.07.97г. одноэтажное здание с каменными стенами или кран башенный грузоподъемностью более 25т должны были служить в эксплуатации 58,82 и 14,92 лет, соответственно, то сегодня этот период составит 193,27 и 142,74 лет. Хотя, при расчетах было определено, что первые 5 лет размер амортизационных отчислений по ныне действующей методике незначительно превышает их размер по методике до 01.07.98г. Так, по трубоукладчику грузоподъемностью до 35т и более, размер амортизационных отчислений соответственно составил 5,5 и 5,0 млн.грн. Однако далее наблюдается снижение размера начисленной амортизации по сравнению с результатами по ранее действовавшей методике. Очевидно, что ни одно здание или оборудование не может служить в производстве в течение такого периода, а следовательно, недоамортизированная часть стоимости основных средств обуславливает уменьшение размера дохода, остающегося в распоряжении предприятия. В данной ситуации невозможна не только инвестиционная деятельность, но и даже осуществление процесса простого воспроизводства основных фондов оказывается затруднительным.

Сегодня на Украине единственным положительным моментом в амортизационной политике, на наш взгляд, является возможность ускоренной амортизации основных фондов группы 3, приобретенных после 01.07.97г. Не имеют на это право только предприятия, где цены (тарифы) устанавливаются (регулируются) государством, либо предприятия, которые занимают монопольное положение на рынке,



что вытекает из закона «О налогообложении прибыли предприятий» (в редакции от 22.05.97г.).

Ускоренная амортизация согласно данного закона осуществляется по следующим нормам:

- 1-й год эксплуатации - 15%
- 2-й год эксплуатации - 30%
- 3-й год эксплуатации - 20%
- 4-й год эксплуатации - 15%
- 5-й год эксплуатации - 10%
- 6-й год эксплуатации - 5%
- 7-й год эксплуатации - 5%

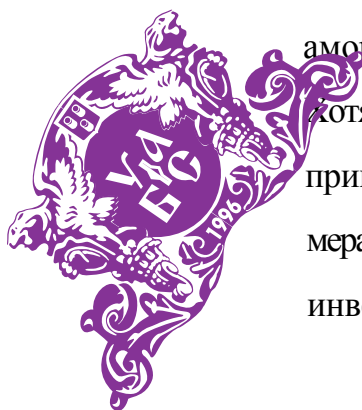
Амортизационные отчисления при ускоренной амортизации начисляются на балансовую стоимость объектов (учет которых ведется по объектам), которая равна их первичной стоимости, увеличенной на сумму расходов, связанных с улучшением таких фондов. Срок службы основных фондов группы 3, согласно вышеуказанных норм, составляет 7 лет, что полностью соответствует мировой практике. К тому же, данная методика расчета амортизационных отчислений позволяет, не искажая базовых экономических понятий таких, как первичная стоимость, остаточная стоимость, срок службы основных фондов, увеличить размер амортизационных отчислений именно в первые годы эксплуатации основных фондов, в инвестиционном проекте - на первом его жизненном уровне, когда необходимо максимальное вложение всех возможных источников инвестиционной деятельности, а особенно собственных (в частности, амортизационные отчисления) в связи с тем, что они бесплатны и доступны, с целью получения максимально возможных доходов в будущем.

На наш взгляд, для этого помимо ускоренной амортизации необходимо создать такой механизм, чтобы полученные



амортизационные отчисления направлялись на восстановление основного капитала, инвестиционную деятельность, а не на текущие расходы предприятия. Добиться этого можно экономическими методами. К примеру, опираясь на опыт западных стран (Англии, США) ввести санкции при использовании амортизационных отчислений не по целевому назначению. Данный механизм используется в Российской Федерации: если часть амортизационных отчислений, начисленных ускоренным методом, расходуется не по назначению, то она включается в налогооблагаемую базу и фиксируется как прибыль [56, с.62]. К сожалению, в возможности использования данного механизма на весь размер амортизационных отчислений, полученный разными методами их определения, сегодня влияют и чисто бухгалтерские сложности. Можно отследить, как амортизация начисляется, но как она используется по бухгалтерской отчетности не видно.

В связи с этим для существующем дефиците собственных источников инвестиционной деятельности, на наш взгляд, является рациональным введением специального счета для учета амортизационных отчислений, на котором бы фиксировалось их использование. Причем, в случае отвлечения данных средств на текущие расходы, а не на восстановление основного капитала и инвестиционную деятельность, применять к данным предприятиям финансовые санкции, а отвлеченный размер амортизационных отчислений включать в состав совокупного валового дохода. Сегодня введение счета, предназначенного для учета использования амортизационных отчислений, является оправданным, и это очевидно. Хотя, с одной стороны при их не целевом использовании, будут применяться финансовые санкции, однако, с другой стороны, такая мера позволит обеспечить дополнительным источником расширение инвестиционной деятельности предприятий строительного комплекса.



Важное значение в условиях неблагоприятного инвестиционного климата, с целью антиинфляционной защиты средств инвесторов от обесценивания, имеет индексация амортизационных ресурсов.

Согласно закона Украины «О налогообложении прибыли предприятий» от 22.05.97г. №283/97 - ВР предприятия имеют возможность проводить индексацию основных фондов, если:

- по этим основным фондам не принято решение относительно их ускоренной амортизации;
- коэффициент индексации K^{\wedge} рассчитанный по приведенной ниже формуле, больше единицы:

$$K1 = [1_{(a-1)} - 10]: 100, \quad (2.8)$$

где $1_{(a-1)}$ - индекс инфляции года, по результатам, которого проводится индексация.

Это означает, что индексация проводится только в случае, когда годовой индекс инфляции превышает 10%.

Разница между балансовой стоимостью соответствующей группы основных фондов отсеченной на начало отчетного года с применением коэффициента индексации, и балансовой стоимостью такой группы основных фондов до такой индексации, признается капитальным доходом. Указанный капитальный доход относится к составу валовых доходов налогоплательщика каждого отчетного квартала отчетного года в сумме, которая равна одной четвертой процента годовой нормы амортизации соответствующей группы основных фондов от суммы капитального дохода такой группы [55,с.44]. Следовательно, капитальный доход в конечном итоге облагается налогом на доход, что в значительной мере нивелирует значение проведенной индексации.

Еще более минимизирует возможности инвестиционной деятельности наличие так называемого понижающего коэффициента



на 1997 год - 0,7, а на 1998 год - 0,6, в соответствии с которым корректируется норма амортизации основных фондов [55, с. 57, 58].

Таким образом, из вышесказанного можно сделать следующие выводы:

1) Сравнительный рост норм амортизационных отчислений по основным фондам по отношению к предыдущим периодам, к сожалению, не позволяет обеспечивать нормальное течение процессов простого воспроизводства в экономике, в силу глубоко фискального характера амортизационной политики на Украине, что существенно влияет на эффективность инвестиций.

2) Для наличия в балансе предприятия основных фондов, стоимость которых соответствует их реальной рыночной цене, необходимо проводить переоценку их стоимости чаще и разрешить по выбору использовать наряду с индексным методом, метод прямого пересчета стоимости основных фондов.

3) Методика расчета амортизационных отчислений основных фондов от остаточной стоимости, которая действует сегодня, влечет к значительному превышению срока их физической службы, наличию недоамортизированной их стоимости, которая списывается либо в валовые расходы, либо возмещается за счет собственных средств предприятий, что уменьшает объем инвестиционных ресурсов.

4) Механизм ускоренной амортизации, являясь прогрессивным методом признанным во всем мире, который имеет место сегодня на Украине, позволит выявить реальное положение основного капитала предприятия, а установленные им ставки амортизационных

отчислений отражают реальные тенденции использования основных фондов и предотвращают инфляционное обесценивание финансовых ресурсов.

5) Механизм индексации основных фондов имеет символический характер, поскольку применяется только в случае, когда годовой



индекс инфляции превышает 10%, а так называемый капитальный доход облагается налогом на доход.

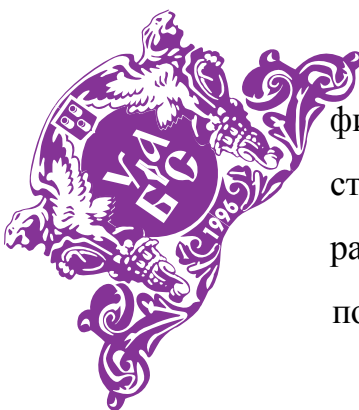
б) Для обеспечения стимулирующей роли амортизации в финансовом обеспечении инвестиционной деятельности, необходимо:

- разрешить применение ускоренной амортизации на всю активную часть основных фондов;
- отказаться от применения понижающего коэффициента в 1998 году -0,6.
- отказаться от налогообложения капитального дохода, поскольку это лишает смысла проведение индексации как таковой;
- ввести счета для учета амортизационных отчислений, с помощью которых фиксировалось бы направление их использования;
- разрешить проведение переоценки методом прямого пересчета стоимости основных фондов.

Размер амортизационных отчислений является одним из многочисленных факторов, влияющих на доход, остающийся в распоряжении предприятия. Вопросам изучения возможностей перераспределения доходов предприятия путем совершенствования механизма их налогообложения, а также созданию условий для увеличения доходов и расширению базы для инвестирования посвящен следующий подраздел данной работы.

2.4. Особенности стимулирования инвестиционной деятельности на основе совершенствования налоговой политики

В условиях рыночной экономики основным источником для финансового обеспечения инвестиционной деятельности предприятий строительного комплекса является прибыль, остающаяся в их распоряжении. Поскольку роль бюджетных ассигнований и поступлений из отраслевых структур заметно снижается, то,



соответственно, значение прибыли для финансирования инвестиционной деятельности предприятия возрастает. Так, на долю прибыли предприятий строительного комплекса в суммарном объеме прибыли всех отраслей Украины, в 1995 году приходилось 6,2%, а в 1996 году - 7,0% [132, с.57].

С переходом на рыночные отношения строительное предприятие получает финансовую независимость, то есть самостоятельно определяет, куда, в каких размерах и в какие сроки направлять полученную прибыль. Однако государство способно регламентировать деятельность строительного предприятия посредством соответствующей налоговой политики.

Заметим, что прибыль, остающаяся у строительных предприятий, поступает в их полное распоряжение. В бухгалтерском учете она определяется в соответствии с алгоритмом расчета чистой прибыли, приведенным в приложении 1.

Иначе говоря, остающаяся в распоряжении строительного предприятия прибыль можно рассчитать по формуле:

$$П_ч = (П_б - П_л) \times Н_с, \quad (2.9)$$

где: $П_ч$ - чистая прибыль, остающаяся в распоряжении строительного предприятия;

$П_б$ - балансовая прибыль;

$П_л$ - прибыль, не подлежащая налогообложению в связи с предоставлением льгот по налогу на прибыль;

$Н_с$ - ставка налога на прибыль.

Таким образом, на величину чистой прибыли оказывают влияние изменения следующих факторов:

- балансовой прибыли;
- прибыли, не подлежащей налогообложению (льготной прибыли);
- ставки налога на прибыль.

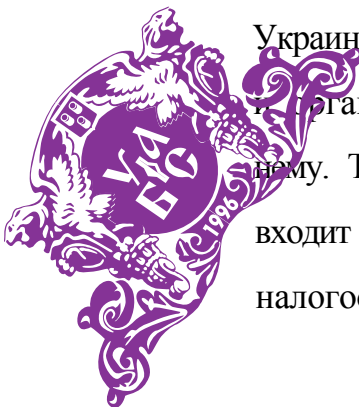


Рассмотрим более подробно вопросы определения базы для налогообложения прибыли и размера ставки по налогу с нее, как существенного фактора, влияющего на размер чистой прибыли подлежащей распределению на фонд потребления и фонд накопления строительного предприятия.

В нашей стране налог на прибыль был введен с 1 января 1991 года согласно Закону СССР «О налогах с предприятий, объединений и организаций» от 04.06.90г., в котором нашли отражение такие понятия, как объект налогообложения, плательщики налога, порядок и процедура его уплаты, а также конкретные ставки и льготы по налогу.

За время использования налога на прибыль механизм его расчета подвергался многочисленным и значительным изменениям. Так, Законом СССР «О налогах с предприятий, объединений и организаций» был установлен размер налоговой ставки 45%. Указом Президента СССР от 22.03.91г. ставка налога на прибыль с 01.04.91г. была снижена до 35% в соответствии с Законом УССР «О порядке действия на территории Украинской ССР в 1991 году Закона СССР «О налогах с предприятий, объединений и организаций» от 05.07.91г. для отдельных видов плательщиков устанавливались дифференцированные ставки налога на прибыль. Так, по прибыли кооперативно-государственных строительных, ремонтно-строительных предприятий концерна Укراгропромстроя ставка налога составила 5% против 35% для всех остальных строительных предприятий по итогам работы, начиная со II квартала 1991 года.

Однако с 01.01.92г. с введением в действие Верховным Советом Украины Закона Украины «О налогообложении доходов предприятий и организаций» был изменен объект налогообложения и ставка по нему. Теперь облагается доход, в состав которого, помимо прибыли, входит фонд оплаты труда. Таким образом, вводилось двойное налогообложение заработной платы (в составе дохода предприятия и



подоходного налога с граждан). Базовая ставка налога составляла 18%, в том числе и для строительных предприятий, за исключением строительных предприятий полностью принадлежащих иностранным инвесторам (с целью привлечения иностранное капитала в реальный сектор отечественной экономики), доход которых облагался по ставке 15%.

В соответствии с Декретом Кабинета Министров Украины № 12-91 от 26.12.92 г. «О налоге на прибыль предприятий и организаций»] 1993 году вновь изменяется объект налогообложения. Теперь им является прибыль, с базовой ставкой налогообложения - 30%. Однако такой порядок действовал на протяжении только первого квартала 1993 года. Затем Верховный Совет Украины Законом «С Государственном бюджете Украины на 1993 год» возобновит действие Закона Украины «О налогообложении доходов предприятия и организаций».

В 1994 году налогообложение строительных предприятий осуществлялось также на основе вышеуказанного Закона, но ставка налога составляла 22%, а по строительным предприятиям, которые полностью принадлежали иностранным инвесторам - 19%.

С 1 января 1995 года с вводом в действие Закона Украины «О налогообложении прибыли предприятий» № 334/ 94 - ВР от 28.12.94 г. объектом налогообложения являлась балансовая прибыль, которая для строительных предприятий, облагалась по ставке налога 30%, а балансовая прибыль предприятий с иностранными инвестициями, зарегистрированными до вступления в силу данного Закона, не подлежала налогообложению в течение пяти лет. Данная льгота распространялась на предприятия с иностранными инвестициями, если квалифицированная иностранная инвестиция не отчуждалась в течение льготного налогового периода. В противном случае предприятия также платили налог в полном объеме за весь льготный



период. С вступлением в силу с 01.07.97г. Закона Украины "О налогообложении прибыли предприятий" данная льгота была отменена.

Вышеприведенный анализ свидетельствует о довольно частых изменениях в области налогообложения прибыли предприятий, вызванных финансовой политикой государства, направленной на поиск наиболее рациональной системы налогообложения в связи с переходом на рыночные условия хозяйствования.

Сегодня на Украине в соответствии с изменениями, предусмотренными Законом Украины «О налогообложении прибыли предприятий» от 22.05.97 года № 283/97 - ВР вступившими в силу с 01.07.97г. объектом налогообложения является прибыль, которая определяется исходя из размера сурректурованного валового дохода отчетного периода, уменьшенного на сумму валовых расходов плательщика налога и сумму амортизационных отчислений. В этом случае с точки зрения налогового учета, прибыль рассчитывается следующим образом:

$$P = ВД - ВР - А, \quad (2.10)$$

где: ВД - валовый доход;

ВР - валовой расход;

А - размер амортизационных отчислений.

При этом валовые расходы определены как сумма каких-либо расходов плательщика налога в денежной, материальной или нематериальной формах, осуществленных как компенсация стоимости товаров (работ, услуг), которые покупаются или изготавливаются плательщиком налога для их использования в собственной хозяйственной деятельности. Таким образом, при исчислении налогооблагаемой прибыли предприятиям и организациям разрешено учитывать соответствующие расходы, в частности, связанные с производственными циклами будущих периодов, в ближайшем



Датой же увеличения валового дохода считается дата, которая приходится на налоговый период, в течении которого произошло какое-либо из событий, случившихся ранее:

- дата зачисления средств от заказчика на банковский счет налогоплательщика для оплаты работ (товаров, услуг), подлежащих продаже, в случае продажи работ (товаров, услуг) за наличные средства - дата их оприходования в кассу налогоплательщика, а при отсутствии таковой - дата инкассации наличных средств в банковском учреждении, обслуживающем налогоплательщика;
- дата фактического представления результатов работ (услуг), а для товаров - дата их отгрузки налогоплательщиком.

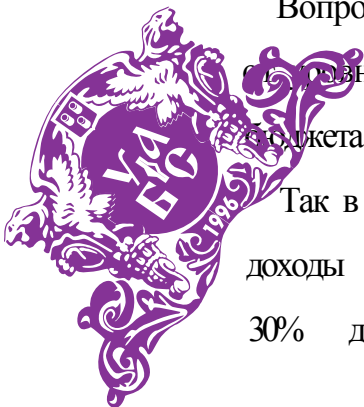
Вышеприведенное нововведение позволит, на наш взгляд, активизировать товарно-денежные отношения между предприятиями строительного комплекса.

Основным моментом в механизме налогообложения, интересующим в равной степени и налогоплательщика, и государство, является:

- размер присылки подлежащей налогообложению, который зависит от порядка исчисления облагаемой прибыли (базы налогообложения);
- ставки налога на прибыль;
- направленности и размера льгот, предоставляемых плательщику налога.

Вопрос о размерах ставок налога является дискуссионным, так как при равных ставках во многом зависит формирование доходной части бюджета государства.

Так в 1993 и 1994 годах база дня налогообложения была единой - доходы предприятия, но ставка была уменьшена, соответственно с 30% до 22%. При этом в структуре доходной части



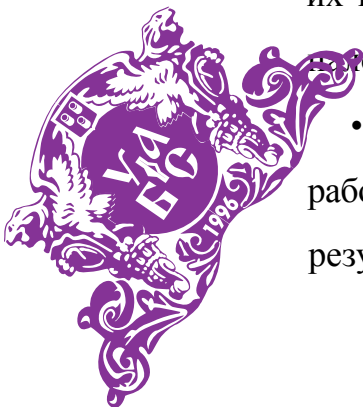
отчетном периоде, то есть сразу же после расходов. Фактически осуществлен переход от так называемого «кассового» метода определения налогооблагаемой прибыли к методу «валовых расходов» (или «валовому»). Последний достаточно широко используется в налоговой практике большинства развитых стран, поскольку при этом уменьшается лишнее отложение оборотных средств предприятий, что в конечном итоге приводит к улучшению показателей их хозяйственной деятельности. Однако данный метод приводит к появлению в практике наряду с бухгалтерским учетом финансовой деятельности еще и налогового. Данный факт влечет к тому, что прибыль, рассчитанная в бухгалтерском учете, значительно отличается от ее размера в налоговом учете. Несоответствие сведений финансовых отчетов бухгалтерского и налогового учета может служить дополнительным препятствием при принятии инвестиционного решения, так как инвесторы руководствуются финансовым учетом, вазе которого являются бухгалтерские методы определения показателей деятельности предприятия.

Позитивным моментом нового закона можно считать определение даты увеличения валовых расходов и доходов предприятия. Так, датой увеличения валовых расходов производства (обращения) считается дата, наступающая на налоговый период, в течении которого произошло какое-либо из событий, случившихся ранее, а именно:

- дата списания средств с банковских счетов налогоплательщика для оплаты товаров (работ, услуг), а в случае их приобретения за наличные средства - день их выдачи из кассы

- налогоплательщика;

- дата оприходования налогоплательщиком товаров, а для работ (услуг) - дата фактического получения налогоплательщиком результатов работ (услуг).



консолидированного бюджета Украины за этот период удельный вес доходов полученных за счет налога на прибыль сократился с 19,2% до 27,3% [22, с.31]. Нельзя, конечно, утверждать, что данный факт имеет место лишь в связи с понижением ставки налога на прибыль, возможно, что этот было вызвано и рядом других факторов, игравших место в тот период, но и роль размера ставки нельзя также недооценивать.

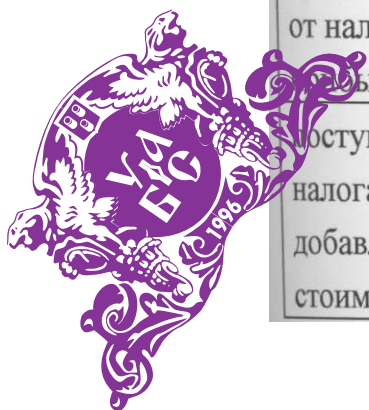
С целью изучения значимости и роли основных налогов в формировании бюджета государства нами была составлена математическая модель, основными параметрами которой были налог на прибыль и НДС. В структуре доходов консолидированного бюджет они занимали наибольший удельный вес, так в 1996 году составили соответственно 18,2% и 21,7%, а в 1997 году - 21% и 28%.

Рассмотрим влияние объема доходов консолидированного бюджета страны (Б) от поступлений за счет налога на прибыль (X_1) и налога на добавленную стоимость (X_2). В таблице 2.7 приведены статистические данные по Украине за 1992-1996 гг.

Таблица 2.7

Исходные параметры математической модели (млн.долл.США)

Показатели	1992г.	1993г.	1994г.	1995г.	1996г.
размер доходной части бюджета государства, (S)	8955,34	12328,06	18790,60	15352,58	18035,39
поступления от налога на прибыль, (X_1)	2036,20	3595,80	5135,29	3606,69	3261,47
поступления от налога на добавленную стоимость, (X_2)	3550,77	4274,79	4667,63	3361,36	3765,58



Для того, чтобы выявить, как влияет каждый из вышеназванных налогов на доход бюджета государства, насколько тесна связь между ними, нами была составлена регрессионная модель:

$$S = a_1X_1 + a_2X_2 + a_0 \tag{2.11}$$

Методом наименьших квадратов получены значения параметров (a₁, a₂, a₀) уравнения:

$$S = 4,073 X_1 - 3,255 X_2 + 1309,766 \tag{2.12}$$

Анализ уравнения (2.12) показывает, что налог на добавленную стоимость (X₂) в отличии от налога на прибыль (X₁), оказывает отрицательное воздействие на доходную часть бюджета государства (S). Кроме того, нам удалось определить расчетным путем, существует ли связь между выбранными параметрами и насколько она сильна. Для этого мы рассчитали коэффициенты корреляции (r) с помощью компьютерной программы в EXCEL. В результате, были получены следующие значения: между налогом на прибыль (x₁) и доходом бюджета (S) коэффициент равен 0,782; между налогом на прибыль(x₁) и налогом на добавленную стоимость(x₂) - 0,746 и между налогом на добавленную стоимость(x₂) и доходами бюджета (S) - 0,393. Заметим, что не равенство нулю этих коэффициентов свидетельствует о наличии тесной связи между ними, а между налогом на прибыль и доходом бюджета данная связь близка к линейной.

Для того, чтобы определить на сколько сильна зависимость между вырванными налогами в совокупности и доходной частью бюджета страны, произведем расчет совокупного коэффициента корреляции.

$$r = \sqrt{\frac{r_{x_1s}^2 + r_{x_2s}^2 - 2r_{x_1s} \cdot r_{x_2s} \cdot r_{x_1x_2}}{1 - r_{x_1x_2}^2}} = \sqrt{\frac{0,782^2 + 0,393^2 - 2 \cdot 0,782 \cdot 0,393 \cdot 0,746}{1 - 0,746^2}} = \sqrt{\frac{0,6115 + 0,1545 - 0,4585}{0,4435}} = 0,8325$$



State Higher Educational Institution "UKRAINIAN ACADEMY OF BANKING OF THE NATIONAL BANK OF UKRAINE" "Державний вищий навчальний заклад "УКРАЇНСЬКА АКАДЕМІЯ БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ НАЦІОНАЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ"

Найденное значение **R** близко к единице, ПОЭТОМУ ТССНОТа СВЯЗИ между рассматриваемыми параметрами велика, то есть уравнение (2.12) достаточно реально описывает нашу модель.

Кроме того, определим влияние на доход бюджета от каждого из рассматриваемых налогов для этого вычислим частные коэффициенты корреляции.

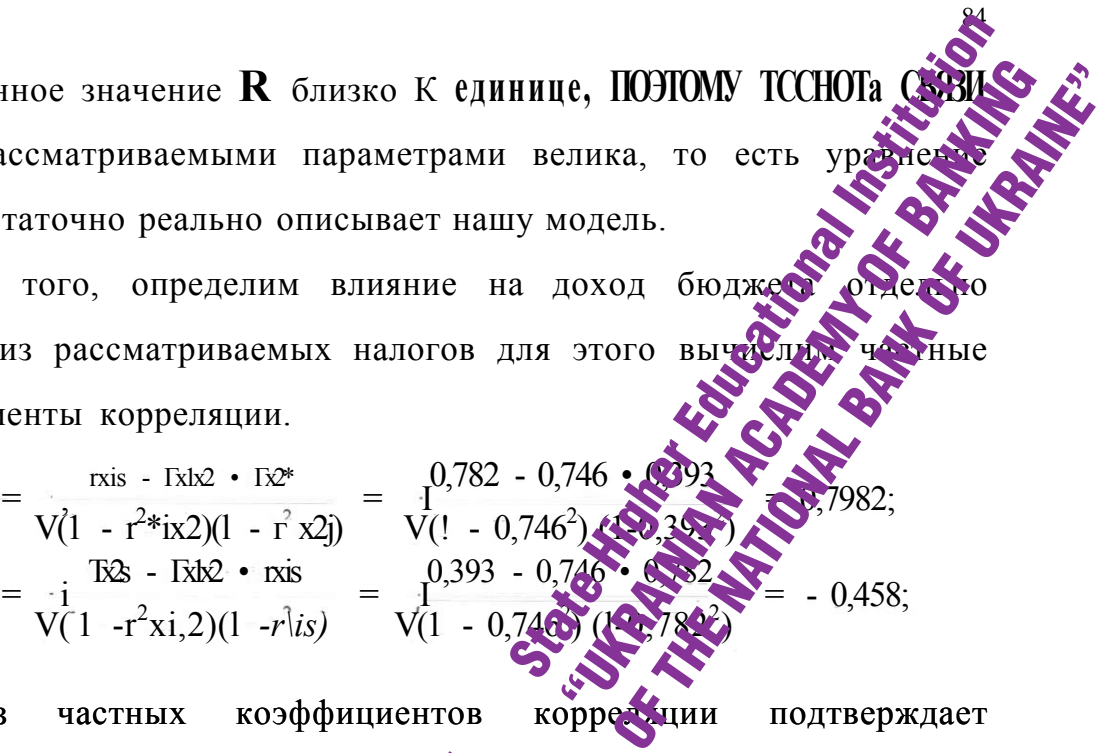
$$r_{x_1(x_2)} = \frac{r_{x_1x_2} - r_{x_1x_3} \cdot r_{x_2x_3}}{\sqrt{(1 - r_{x_1x_3}^2)(1 - r_{x_2x_3}^2)}} = \frac{0,782 - 0,746 \cdot 0,393}{\sqrt{(1 - 0,746^2)(1 - 0,393^2)}} = 0,7982;$$

$$r_{x_2(x_1)} = \frac{r_{x_1x_2} - r_{x_1x_3} \cdot r_{x_2x_3}}{\sqrt{(1 - r_{x_1x_3}^2)(1 - r_{x_2x_3}^2)}} = \frac{0,393 - 0,746 \cdot 0,782}{\sqrt{(1 - 0,746^2)(1 - 0,782^2)}} = -0,458;$$

Анализ частных коэффициентов корреляции подтверждает достоверность предыдущих выводов о сильной положительной линейной связи между доходами бюджета страны и налогом на прибыль ($r_{x_1x_2} = 0,7982$) и отрицательном влиянии НДС ($r_{x_1x_3} = -0,458$).

Теперь определим с помощью F- статистики, является ли полученный результат случайным. Для этого по таблице справочника [32,с.333] значений F при уровне значимости $L = 0,05$, $m = 3$, $n = 5$ найдем теоретическое значение критерия: $F_{теор.} = 1,98$. А из результатов вычислений в программе EXCEL находим расчетное значение: $F_{расч.} = 2,25$. Так как $F_{расч.} > F_{теор.}$, то можно утверждать, что вышеприведенные данные расчеты точны с вероятностью 95%.

Теперь определим, в каком интервале можно варьировать ставками данных налогов при расчетах по составленной математической модели. Для этого определим критерии интервалов поступлений от каждого из рассматриваемых налогов. Так, по налогу на прибыль минимальное его значение было равно 2036,201 млн.долл. и максимальное = 5135,297 млн.долл.; а по НДС соответственно 3361,36 и 4667,631 млн.долл.(см.табл.2.7). Так как интервал варьирования при



прогнозировании с помощью математической модели составляет 1/3 периода от фактически охваченного, то верхний и нижний размер доходов от налога на прибыль составит 1003,2 и 6168,3, а по НДС - 2925,9 и 5103,1 млн.долл. Далее расчетным путем найдены значения интервалов возможного варьирования ставок данных налогов, при которых результаты составленной нами модели будут достоверны. По налогу на прибыль минимальная ставка определена в размере 9%, максимальная - 57%, а по НДС, соответственно 15 и 27%. Исходя из этого, общим интервалом, который охватывает как налог на прибыль, так и НДС, а также может быть использован для анализа, является варьирование ставок от 15% до 27%.

Исходя из этого, рассмотрим полученные с помощью математической модели, в данном интервале, возможные теоретические доходы бюджета в 1996 году при различных ставках НДС и налога на прибыль, при условии, что все остальные параметры (составляющие) доходной части бюджета остаются неизменными (табл.2.8).

Таблица 2.8

Расчетные размеры доходной части бюджета 1996 года при различных ставках налога на прибыль и НДС, (млн.дол. США)

Ставки по НДС (x2)	Ставки по налогу на прибыль (x1)				
	15	18	21	24	27
15	10548,84	11877,45	13205,66	14534,27	15862,48
18	8710,41	10039,02	11367,23	12695,84	14024,05
21	6871,67	8200,28	9528,49	10857,1	12185,31
24	5033,24	6361,85	7690,06	9018,67	10346,88
27	3194,82	4523,43	5851,64	7180,25	8508,46

Результаты данной модели рассчитаны с точностью 95%.



Так, очевидно, что максимальное значение размера дохода бюджета - 15862,48 млн.долл. обеспечивается при минимально возможной ставке (данного интервала) НДС в размере 10% и максимально возможной по налогу на прибыль - 27%. Данный факт еще раз подтверждает, что НДС оказывает отрицательное воздействие на доходную часть бюджета в отличии от налога на прибыль.

Для большей достоверности рассмотрим логарифмическую форму регрессионной модели, которая является более гибкой и реальнее отображает соответствующую действительность.

$$\ln Y = a_1 \ln x_1 + a_2 \ln x_2 + a_0 \quad (2.13)$$

« где \ln означает натуральный логарифм числа.

Результаты оценивания уравнения (2.13) приведены в таблице 2.9.

Таблица 2.9

Результаты расчетов параметров по логарифмической формуле регрессионной модели

Переменная	Коэффициент	Стандартная ошибка	t-статистика
A0	8,067951	6,903628	1,168657
A1	0,980667	0,429191	2,284918
A2	-0,78343	1,05633	-0,74166

Анализ таблицы 2.9 показывает, что коэффициент при переменной x_1 , равной налогу на прибыль, является статистически значимым на 95% уровне.

Регрессионная модель будет иметь следующий вид:

$$\ln B = 0,98 \ln x_1 - 0,78 \ln x_2 + 8,07 \quad (2.14)$$

Из уравнения (2.14) видно, что при увеличение налога на прибыль на 1% поступления в бюджет увеличатся на 0,98%, а увеличение



State Higher Educational Institution "UKRAINIAN ACADEMY OF BANKING OF THE NATIONAL BANK OF UKRAINE" Державний вищий навчальний заклад "УКРАЇНЬСЬКА АКАДЕМІЯ БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ НАЦІОНАЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ"

налога НДС на 1% влечет к снижению поступлений в бюджет на 0,78%. То есть, приведенные расчеты еще раз подтверждают положительную зависимость доходной части бюджета Украины от повышения ставки по налогу на прибыль и отрицательную - от повышения ставки по НДС.

Данная модель наглядно демонстрирует влияние основных налогов на доходную часть бюджета государства, что, на наш взгляд, представляет определенный практический интерес при имеющей тенденции роста дефицита бюджета государства. Поэтому мы считаем, целесообразным уменьшением ставки НДС для предприятий, направляющих инвестиции в сферу производства. Кроме того, по нашему мнению, роль НДС, в части изъятия положенной государству доли добавочной стоимости, должен выполнять один налог - налог на прибыль, а функцию изъятия части доходов, полученных от применения необоснованно завышенных цен производителем, в состоянии выполнять усеченно используемый в отечественной и зарубежной экономике в различные годы налог на сверхприбыль (или же специально вводимый налог на необоснованно завышенные цены).

В строительном комплексе, наряду с крупными строительными предприятиями, вполне обоснованным является присутствие малых предприятий, кооперативов, обществ. Очень часто строительство одного объекта может быть не выгодным для крупного строительного предприятия и привлекательным для малого. Наиболее рациональным в практике считается привлечение для строительства объекта предприятий различных мощностей. Так, например, при строительстве жилого дома из железобетонных конструкций строительство каркаса дома, начиная с фундамента и заканчивая крышей, рациональнее для более быстрого и качественного выполнения работ передать домостроительному комбинату (ДСК),



имеющему мощную производственную базу, техническое обеспечение, а строительство инженерных коммуникаций, отделочных работ - малым предприятиям в зависимости от их специализации. В 1996 году на Украине действовало строительных предприятий (без малых и кооперативов) - 3295, строительных кооперативов - 1072 и малых строительных предприятий - 10316, что составило 70,3% от общей их численности.

Однако нельзя согласиться с тем фактом, что по действующему законодательству все малые предприятия облагаются по той же ставке и с той же базы по налогу на прибыль, как и крупные предприятия. Кроме того, новым законом «О налогообложении прибыли предприятий и организаций» дополнительно введены авансовые ежемесячные платежи налога на прибыль. Подобный порядок налогообложения малых предприятий не может способствовать их развитию, наращиванию производственных мощностей, активизации инвестиционной деятельности. Государство должно всячески поддерживать развитие малых строительно-монтажных предприятий, кооперативов путем предоставления льготного порядка налогообложения.

В данной связи заслуживает внимания опыт Российской Федерации. Согласно инструкции ГНС РФ №37 от 10.08.95г. «О порядке исчисления и уплаты в бюджет налога на прибыль предприятий и организаций» все малые предприятия освобождены от уплаты авансовых платежей с прибыли. Кроме того, с 01.01.96г. малые предприятия могут перейти на упрощенную систему налогообложения (за исключением государственных) при численности работающих не более 15 человек и отсутствии задолженности по налогам в бюджет. Малые предприятия при переходе на упрощенную систему налогообложения оплачивают лишь единый налог по ставке либо 30% от чистого дохода, либо 10% от



валового (совокупного). При этом они освобождаются полностью от уплаты всех налогов, которыми ранее облагались, за исключением отчислений во внебюджетные фонды с фонда оплаты труда.

Западные страны широко используют дифференцированные ставки налогов в качестве инструмента экономического давления на предприятия и фирмы. Так, во Франции в 1989 году, с целью усиления привлекательности использования предприятиями полученных доходов не на потребление, а на накопление, ставка для акционерных обществ варьировалась с 42 % до 29%. Чем больше средств направляется предприятием на развитие производства, тем меньшей является ставка налога на прибыль, и наоборот.

В США на доходы предприятия основная ставка в 1996 году составляла 34% (так же как и во Франции). Вносится она по следующей схеме: предприятие уплачивает 15% за первые 50 тыс.долл. налогооблагаемого дохода, 25%- за следующие 25 тыс.долл. и 34% на оставшуюся сумму. Кроме того, на доходы в пределах от 100 до 330 тыс.долл. установлен дополнительный сбор в размере 5 % [1, с.101]. Подобное ступенчатое налогообложение позволяет поддерживать средние и малые предприятия в рыночных условиях.

В Великобритании этот процесс начался в 1982 - 1983 финансовых годах [1, с.214] (приложение Д). Налоговая политика в сфере малого бизнеса в Великобритании, как и в других странах рыночной экономики, стимулирующая развитие малых предприятий, приводит к увеличению в структуре предприятий производственного сектора как количества, так и капитала мелких предприятий.

Каждой стране присуща своя система налогообложения с соответствующими механизмами ее осуществления. Направленность данных систем во многом определяется особенностями финансово-кредитной политики государства.



Сегодня на Украине после вступления в силу Закона «О налогообложении прибыли предприятий и организаций» с 01.01.1997г. расширена не только база налогообложения, но и значительно сокращены ранее действовавшие льготы на прибыль (табл. 2.11).

В мировой практике высокий уровень налоговых ставок, как правило, сочетается с широкой системой целевых налоговых льгот, а отмена льгот в системе налогообложения приводит к уменьшению ставки корпорационного налога. На Украине, хотя ставка налога уменьшилась по сравнению с действовавшей в предыдущие годы, значительно расширена налоговая база, до минимума сокращены льготы, что в конечном итоге приводит не к стимулированию отечественного производителя в наращивании производственной базы и активизации его инвестиционной деятельности, а к росту убыточных предприятий и сокращению численности, прежде всего, строительных кооперативов и малых предприятий, так как они наиболее чувствительны к массовым изменениям в направленности налоговой политики государства.

Несмотря на рост налоговых поступлений в доходной части консолидированного бюджета Украины в 1997 году по сравнению с 1996 годом, по налогу на прибыль рост составил 3,5%, по НДС - 21,7%, по акцизному сбору-79,1%, по подоходному налогу с граждан -27%. Однако, продолжается увеличение дефицита бюджета государства, который возрос на 58,4%[22,с.32]. Это еще раз подтверждает, что лишь на основе ужесточения налоговой политики нельзя обеспечить сбалансированный бюджет государства.

То, что при рациональном манипулировании налоговыми ставками можно добиться увеличения бюджета, также свидетельствуют рассчитанные результаты вышеприведенной математической модели.

Таким образом, налоговая система Украины не должна препятствовать нормальному осуществлению расширенного



воспроизводства. Этого можно добиться на основе оптимизации уровня налоговых ставок в целях стимулирования производства.

Из всего вышеизложенного можно сделать следующий вывод:

- прибыль при наблюдающемся снижении роли бюджетных ассигнований и поступлений из отраслевых структур является одним из наиважнейших источников инвестиционной деятельности предприятия;
- результаты проведенного анализа свидетельствуют о частых изменениях в области налогообложения прибыли предприятий, и хотя сегодня ставка по налогу на прибыль значительно снижена, однако вследствие расширения налогооблагаемой базы, отмены почти всех льгот в сфере производства, наблюдается сдерживание развития реального сектора экономики;
- позитивным моментом нынешнего налогового законодательства можно считать определения даты увеличения валовых расходов в доход предприятия, а также переход от так называемого "кассового" метода определения налога на прибыль к методу "валовых" расходов. Это позволит предприятиям активизировать расчетные операции.
- результаты представленной модели наглядно демонстрируют положительное влияние на доходную часть бюджета государства налога на прибыль и отрицательное - НДС, что, на наш взгляд, представляет определенный практический интерес при имеющей тенденции роста дефицита бюджета государства.
- по нашему мнению, роль НДС в части изъятия положенной государству доли добавочной стоимости, должен выполнять один налог - налог на прибыль, функцию изъятия незаконной части доходов, полученных от завышения цен производителем, в состоянии выполнять успешно используемый в отечественной и зарубежной экономике в различные годы налог на сверхприбыль



92
(или же специально введенный налог на необоснованно
завышенные цены);

- для возможности оживления деловой активности малых предприятий, кооперативов, необходимо перейти к использованию дифференцированных ставок налогообложения. Этого можно бы способствовать ускоренное введение упрощенной системы налогообложения с единой ставкой налога (по опыту РФ). Повышение роста производства можно добиться умелым манипулированием размера налоговых ставок, введением налоговых льгот.

State Higher Educational Institution
"UKRAINIAN ACADEMY OF BANKING
OF THE NATIONAL BANK OF UKRAINE"
Державний вищий навчальний заклад
"УКРАЇНЬКА АКАДЕМІЯ БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ
НАЦІОНАЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ"



3, СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФОРМ И МЕТОДОВ МОБИЛИЗАЦИИ ФИНАНСОВЫХ РЕСУРСОВ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Основные направления разработки и реализации государственной жилищно-инвестиционной политики

Сегодня, на Украине крайне актуальной является проблема обеспечения граждан жильем. В очереди на улучшение жилищных условий стоит около 2,7 млн. семей, обеспеченных жилой площадью менее учетной нормы - 5-6 кв.м. жилой площади на 1чел. В целом в Украине 5,26 млн. семей, или 17млн. человек, проживают в неудовлетворительных условиях с жилищной обеспеченностью менее 9 кв.м. на 1чел. В среднем по Украине этот показатель колеблется от 15,6 (г. Крымской АР) до 22,2 (Винницкая обл.), в городах от 15,0 (Николаевская обл.) до 19 (Днепропетровская обл.), в сельской местности от 12,9 (Крымская АР) до 24,2 кв.м. на 1 чел. (Черкасская обл.) [5, с. 31].

Кроме того, в 1996г. (согласно данных табл. 3.1) в целом по Украине состояло на квартирном учете нуждающихся в получении или улучшении жилищных условий за счет государственного фонда 1703,1 тыс. семей, а в Сумской обл. - 64,8тыс. семей, что составляет, соответственно, 78% и 77% общего объема состоящих на квартирном учете, однако получили жилье и улучшили свои жилищные условия за счет государственного фонда в целом по Украине 49,51 тыс. семей, в Сумской области - 1,78 тыс. семей, то есть 2,2% и 2,1%, соответственно, от объема нуждающихся. Причем, если количество очередников, состоящих на квартирном учете в целом сократилось по Украине на 4,6% и Сумской обл. на 1%, то количество семей,



объеме сократилось

Таблица 3.1

Динамика семей состоящих на квартирном учете и получивших жилье или улучшивших жилищные условия (тыс. семей)

Параметры	1995			1996		
	сего	в т.ч.		сего	в т.ч.	
		в гос. фонде	в фонде жил. стр. кооп.		в гос. фонде	в фонде жил. стр. кооп.
Состоящие на квартирном учете						
Всего по Украине,	2370,3	866,3	1503,9	2260,6	1763,1	497,5
в т.ч. по Сумской области	84,1	55,5	19,4	84,1	64,8	19,3
Получившие или улучшившие жилищные условия						
Всего по Украине,	71,65	68,78	8,87	53,53	49,51	4,02
в т.ч. по Сумской области	2,08	1,81	0,21	1,78	1,78	-

соответственно на 31,1% и 14,4%. Данные факты, очевидно, свидетельствуют не только об острой потребности граждан в получении жилья и улучшении жилищных условий, что с каждым годом становится проблематичнее, но и в том, что граждане сегодня нуждаются преимущественно в государственном обеспечении жилья.



В этой связи рассмотрение вопросов развития и реализации государственной жилищно-инвестиционной политики заслуживает, по нашему мнению, особого внимания. Рассмотрим основные аспекты ее развития с целью определения основных задач. Хотя на Украине существует большое количество разнообразных жилищных программ, однако обеспечение их реализации определяется как первоочередная задача. Как одно из направлений их решения является разработка пакета законодательных и нормативных документов по программам "Обеспечение граждан Украины жильем" и "Собственный дом", проведение конкурсов на определение перспективных типов жилых домов для массового строительства.

На общегосударственном уровне возможно решение только некоторых вопросов, связанных с финансированием жилищного строительства. В частности:

- общие вопросы налогообложения;
- юридические и законодательные вопросы экономической деятельности и обеспечения жильем населения;
- принципы распределения финансирования и ответственности между общегосударственными и местными органами власти;
- создание соответствующих условий в стране.

Эффективное использование предоставленных государством возможностей должно быть реализовано на местном уровне - наиболее приближенном к потребителю, потому что в значительной степени эти возможности базируются на использовании средств населения.

Поэтому для каждого региона необходима детально разработанная "Жилищная программа", которая учитывала бы местные условия и прежде всего:

- демографическую ситуацию и количество семей, которым требуется улучшение жилищных условий;



- материальные возможности различных групп населения в зависимости от этого разработка методов привлечения средств потребителя для жилищного строительства;
- потребности в различных типах жилья (индивидуальное, многоквартирное, повышенной комфортности и другое);
- мощности строительных предприятий, необходимость их реконструкции или реорганизации в зависимости от потребностей и в связи с этим определение необходимых объемов финансирования;
- рыночная и бесприбыльная стоимость жилья в регионе, что поможет определить эффективность капитальных вложений в жилищное строительство;
- наличие организаций, способных финансировать (или поддерживать) жилищные программы;
- возможности использования дополнительных местных налогов, которые можно было бы хотя бы частично, использовать для обеспечения жилищных потребностей;
- состояние и потребности развития местной инфраструктуры, необходимой для функционирования жилых образований;
- другие местные особенности.

Принципиальным отличием новых жилищных программ должна быть четкая ориентация на слои населения, имеющие различные стартовые условия для приобретения жилья. В связи с этим возникает три блока программ[58,с.31]:

- для относительно богатых семей (прибыльное строительство);
- для семей, имеющих приватизированные квартиры и средний уровень доходов (бесприбыльное строительство);
- для одиноких и семей с низким уровнем доходов и требующих государственного жилья, а также престарелых и инвалидов (затратное муниципальное строительство).



Рассмотрим основные направления осуществления государственных жилищных программ по каждому из предложенных блоков.

Так программы прибыльного строительства должны быть привлекательными и учитывать запросы семей с различной степенью обеспеченности. Так, Программа "Премиум" может быть предназначена для деловых людей, чей род занятий требует нахождения в деловом центре города. Для обеспечения жильем этой категории могут быть использованы старые многоэтажные дома в "тихом" центре после проведения реконструкции квартиры в этих домах могут продаваться или сдаваться в аренду.

К сожалению, в настоящее время этот жилой фонд редко используется для получения прибыли для города. В основном после реконструкции и ремонта его используют в качестве административных зданий частные структуры.

Программа "Комфорт-1" предназначена для семей, предпочитающих свежий воздух в районах города, максимально приближенных к природе. Им можно предложить компактные застройки секционными 2-3-этажными домами с гаражами. Такими застройками часто окружают деловые центры крупных городов Европы и Америки. Квартиры в этих домах также могут продаваться или сдаваться в аренду.

Программа "Комфорт-2" по уровню комфортности несколько уступает предыдущей. Это 3-5-этажные высокоплотные застройки.

Программа "Комфорт-3" предназначена для семей, имеющих высокий уровень доходов. Им можно предложить квартиры в многоэтажных домах со свободной планировкой с гаражами в подвальных этажах. Квартиры могут продаваться или сдаваться в аренду. Можно сдавать в аренду целые дома, тогда они будут называться "доходными".



Программы муниципального строительства жилья, различные по своим модификациям, обязательно ведутся во всех странах. Средства на их осуществление выделяются из государственных и местных бюджетов, которые пополняются и за счет отчислений при осуществлении прибыльного строительства. Рассмотрим некоторые подобные программы.

Программа "Обеспечение" предназначена для слоев населения с низкими доходами, не способными обеспечить себя жильем. Государство для таких семей строит многоквартирные дома с нормируемыми площадями квартир. Квартиры сдаются в аренду по льготным или бесприбыльным ценам.

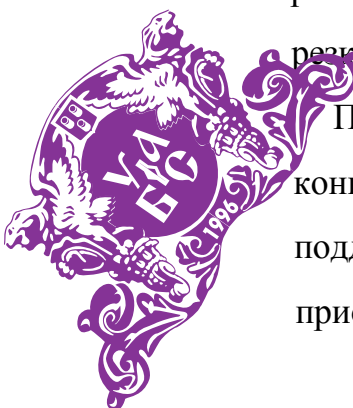
Программа "Забота" предназначена для престарелых и инвалидов, не имеющих возможности оплатить отдельное жилье и требуемый уход за ними. К такой категории могут быть отнесены и дети, которым временно необходима поддержка государства.

Бесприбыльное строительство является наиболее массовым. Особенностью его заключается в создании правительством условий для использования средств и инициативы населения.

Так, программой "Обмен" могут воспользоваться семьи, имеющие приватизированное жилье. Программа предназначена для улучшения жилищных условий.

На практике ее осуществление предусматривается следующим образом. На занимаемую квартиру оформляется закладная, под закладную берется кредит. Инвестор-застройщик при этой системе не рискует своими капиталами, так как при дефиците жилья нет угрозы резкого снижения цен.

По этой системе застройщик ориентирован на выполнение конкретных запросов граждан. Должна быть предусмотрена также поддержка ее государством и местными органами власти, бесплатное, приоритетное выделение земельных площадок, исключение из состава



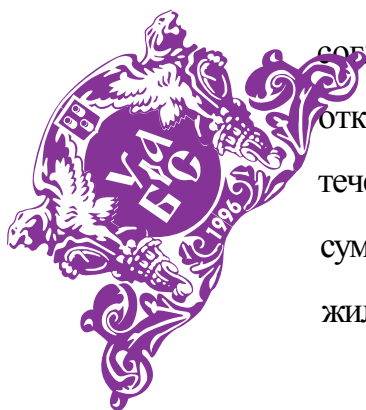
объектов внешних коммуникаций, предоставление субсидий, дотаций, льготных кредитов.

В этом случае могут быть привлечены дополнительные источники финансирования. Это могут быть приватизационные сертификаты, дотации, а также личные сбережения семьи и помощь родственников, на которых работают члены семьи. Те, кто по каким-либо причинам не хочет закладывать имеющееся жилье, могут продать его с отсрочкой выселения до конца строительства нового дома.

Программа "Переселение" предназначена для одиноких пенсионеров, инвалидов и других категорий населения, требующих социальной помощи и медицинского обслуживания и не передающих свою приватизированную квартиру наследникам. Эти люди по договору с государственными органами передают свои квартиры в фонд строительства для престарелых и инвалидов, а государство обеспечивает им проживание в специальных санаториях и домах престарелых, где они получают все необходимое.

Программа "Рентный заем" - разновидность предыдущей. При желании одинокие люди при содействии государственной социальной службы оформляют залоговую на принадлежащее им жилье в обмен на пожизненную аренду. Могут быть два варианта: либо они продолжают проживать в прежнем жилище, либо переезжают в специальные санаторий или дом престарелых, где они пользуются специальным уходом в счет ренты.

Программа "Первое жилище" предназначена для молодежи. Молодые люди заключают со специальным банком или Сбербанком соглашение "о вкладе на приобретение квартиры или дома". Вкладчик откладывает поквартально (или ежемесячно) определенную сумму в течение оговоренного количества лет (6-8 лет). Когда договорная сумма собрана, вкладчик получает ссуду для покупки своего первого жилья. Правительством должны быть предусмотрены субсидии на



оплату процентов на этот заем и дотации, оно также обязано гарантировать надежность вкладов и защиту их от инфляции.

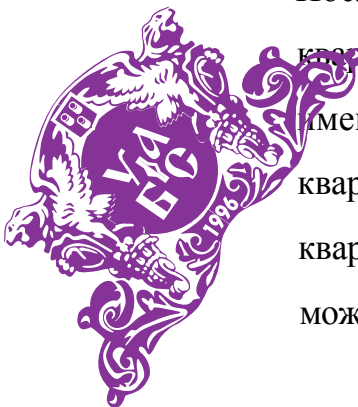
Программа "Заем" предназначена для семей, способных оплатить строительную стоимость квартиры путем приобретения ценных жилищных бумаг - облигаций, сертификатов, векселей под гарантии государства. Может быть применена следующая схема приобретения жилья: после накопления этих бумаг на сумму, обеспечивающую 50-70% стоимости жилья, заключается договор между покупателями и застройщиком на оставшиеся 30-50% стоимости жилья о предоставлении кредита сроком от 3-х месяцев до 5-10 лет. Этой категории населения также требуется поддержка государства в виде субсидий, дотаций, оплаты процентов по кредиту.

В настоящее время в Украине государственные строительные компании выпускают в обращение ценные жилищные бумаги под гарантии государства. Стоимость жилья преимущественно рыночная, период обращения - до одного года.

Программа "Кооператив" предназначена для инициативных групп населения, способных организовать себя жильем. Кооперативам требуется поддержка государства, заключающаяся в предоставлении участков для строительства, субсидий, дотаций, долгосрочных кредитов, организационная помощь.

Кроме того, в Киеве строительной холдинговой компанией "Киевгорстрой" предложена программа "Недвижимость" для населения с относительно высоким уровнем обеспеченности.

Последовательность операций следующая: покупатель новой квартиры заключает с данной компанией договор о продаже имеющейся квартиры, выбирает и закрепляет за собой новую квартиру в домах, которые строит компания. После продажи старой квартиры и зачисления денег на счет оплаты новой квартиры он может стать ее собственником. Обе операции - продажи и покупки -



то!
осуществляет одна организация; в случае необходимости компания может предоставить временное жилье из своего фонда на срок между продажей старой квартиры и покупкой новой.

Сегодня на Украине действует постановление Кабинета Министров "Об усовершенствовании путей развития молодежного жилищного строительства", №1300 от 28 октября 1996 года и положение "О молодежных жилищных комплексах". Кроме того, с целью развития данного направления социально-жилищной политики, создания возможности в получении государственного льготного долгосрочного кредита молодыми семьями на строительство жилья согласно постановления Кабинета Министров Украины №1352 от 3 декабря 1997 года, был создан государственный "Фонд помощи молодежному жилищному строительству". Цели данного фонда является предоставление долгосрочного кредита на строительство жилья молодым гражданам Украины, которым еще не исполнилось 28 лет и при этом состоящих на квартирном учете [115, с. 13].

Размер кредита, выдаваемого этим фондом, будет равен стоимости жилья для семьи, предоставляемого государством согласно санитарным нормам площади на одного члена семьи. Так что никаких излишеств в строящемся жилье и тут не предвидится. Наличие суммы кредита заемщик не получает вовсе. Расчеты будут производиться по безналичной форме оплаты через уполномоченные банки (в настоящее время среди данных финансовых учреждений проводится тендер на право обслуживания этой кредитной линии) согласно заключенным заемщиком договоров по строительству жилья. Эти меры призваны исключить нецелевое использование полученного кредита. Дополнительным преимуществом данного кредита является его предоставление на срок до 30 лет под 3% годовых.



Однако практическая реализация рассмотренных направлений, предусмотренных государственной жилищно-инвестиционной политикой на базе развития жилищных программ вследствие ограниченности их финансового обеспечения обуславливает необходимость:

- предоставления поддержки населению, особенно малообеспеченным очередникам, - субсидий, доплат, льготных кредитов и т.д.;
 - формирования кредитно-финансовой системы, включающей кредитно-сберегательные и ипотечные банки для населения и банки жилищного строительства, предоставляющие кредиты строительным компаниям;
 - разработки системы поддержки и стимулирования предприятий строительной отрасли;
 - проведения разумной ценовой политики в жилищном строительстве, включающей проведение экспертиз, контроль цен и организацию тендеров;
 - изучения и распространения отечественного и зарубежного инвестиционного опыта;
 - разработки пакета инвестиционных программ, а также рекомендаций для местных администраций по привлечению инвестиций;
- формирование соответствующей правовой базы, обеспечивающей внедрение всех перечисленных выше направлений инвестиционной политики.

Только при решении вышеизложенных задач, необходимых для реализации государственной жилищно-инвестиционной политики, в том числе детальной разработки для каждого региона таких жилищных программ, которые бы, учитывая местные условия, способствовали не только разработки механизма, но и его



практическому осуществлению, возможно финансовое обеспечение жилищно-инвестиционной деятельности строительного комплекса, одним из результатов которой будет - предоставление гражданам жилья.

3.2. Особенности использования белгородского опыта для поддержки и стимулирования индивидуального жилищного строительства на селе

Одной из острейших проблем в жилищном строительстве, как и в целом по отрасли, является его финансовое обеспечение. В этой связи, для каждого региона необходима детально разработанная жилищно-инвестиционная программа, которая способствовала бы решению данной проблемы, учитывая местные условия и, прежде всего:

- демографическую ситуацию и количество семей, которым требуется улучшение жилищных условий;
- материальные возможности различных групп населения и в зависимости от этого разработка методов привлечения средств потребителя для жилищного строительства;
- потребности в различных типах жилья (индивидуальное, многоквартирное, повышенной комфортности и другое);
- возможности строительных предприятий, необходимость их реконструкции или реорганизации в зависимости от потребностей и в связи с этим определение необходимых объемов финансирования;
- рыночная и бесприбыльная стоимость жилья в регионе, что поможет определить эффективность капитальных вложений в жилищное строительство;
- наличие организаций, способных финансировать (или поддерживать) жилищные программы;



- возможности использования дополнительных местных налогов, которые можно было бы, хотя бы частично, использовать для обеспечения жилищных потребностей;

- состояние и потребности развития местной инфраструктуры, необходимой для функционирования жилых образований;

- другие местные особенности.

В связи с наличием в структуре населения Сумской области большого удельного веса сельского населения (в 1996 г. его удельный вес составил 47% от общего числа населения области согласно приложению 3), на наш взгляд, заслуживает внимания белгородский опыт как один из нетрадиционных методов финансирования строительства жилья на селе.

Разработанная программа обеспечения граждан жильем в Белгородской области России позволила не только активизировать строительную отрасль, но и перерабатывающие отрасли АПК. Тысячи семей получили новое жилье, а десятки тысяч - гарантированную работу.

Рассмотрим более подробно данный опыт. Возник он 4 года назад вследствие создания Фонда поддержки индивидуального жилищного строительства распоряжением Губернатора Белгородской области. Как государственная структура Фонд получил из бюджета первоначальный капитал в размере 500 млн.руб. [33,с.31]. Кроме того, источниками его функционирования являются: 3% от реализации вино-водочных изделий, часть средств от продажи бензина. Механизм осуществления данного опыта следующий. Желаящий строить дом обращается в Фонд, где выбирает по душе проект будущего жилища. Затем заключается договор о кредитовании. При этом получатель должен предоставить свидетельство о праве на землю и гарантию поручителя о возврате средств. Если такой гарантии нет, кредит может быть выдан под залог или застрахован за



счет получателя (2% от суммы кредита). Выдача кредита осуществляется в 4 этапа, в зависимости от периода строительства, который обычно занимает 1,5-2 года, и подразделяется на: подготовительные работы и строительство фундамента, возведение стен и прокладку инженерных коммуникаций; строительство кровли и, наконец, осуществление внутренних отделочных работ.

Если первоначально кредит выдавался только селянам на 10 лет под 1% годовых в валюте, то с 1996 года он предоставляется и горожанам под 2%. Причем, для обеих категорий увеличен срок пользования кредитом до 15 лет. При каждом филиале Фонда действуют центры по изучению спроса, доставке и реализации материалов. Тесное сотрудничество Фонда с предприятиями стройиндустрии позволяет приобретать материалы на 20% дешевле их рыночной стоимости.

Выплата процентов начинается с третьего года после получения кредита. Причем она может производиться как деньгами, так и сельскохозяйственной продукцией, что и определяет новизну данного метода. За расчетный эталон взят 1кг говядины. То есть сумма кредита переводится в количество мяса и впоследствии, на момент выплаты процентов, необходимо будет отдать столько же мяса или его эквивалент деньгами, либо другими сельскохозяйственными товарами на ту же сумму, для чего существуют переводные коэффициенты.

Кроме того, для того, чтобы горожанин мог производить сельскохозяйственную продукцию, при его желании, предусмотрено предоставление на откорм телят сроком на 3 года. За это время телята дадут приплод, часть которого получатель ссуды возвратит Фонду, а остальное останется на подворье и будет давать прибыль хозяйству.

В связи с наличием своих перерабатывающих предприятий и размещения их в глубинке, где раньше их не было, путем сокращения



транспортных расходов, Фондом обеспечивается эффективное использование полученной сельскохозяйственной продукции, а наличие собственной торговой сети ускоряет процесс товарооборота и способствует сокращению цены ее реализации.

Благодаря получаемой прибыли от проводимой деятельности Фонд уже в 1996 году увеличил свой первоначальный капитал в три раза. Кроме того, для наращивания капитала Фонд использует и продовольственные сертификаты. Они дают возможность покупателю на 2-3 года вперед оплатить по существующим ценам определенный в сертификате набор продуктов питания, выпускаемых предприятиями Фонда. Полученные средства от их реализации авансируются в производство сельскохозяйственной продукции, а население впоследствии, получают товары в торговых точках Фонда.

Размещаемые на строительных предприятиях Фонда векселя, призваны обеспечить застройщика строительными материалами на сумму взятого кредита. Такой расчет способствует решению сразу нескольких проблем: гарантируется целевое использование кредитов, улучшается ситуация с неплатежами в строительных предприятиях, обеспечивается поступление дополнительных средств в связи с реализацией своих материалов, что способствует стимулированию Фонда развития производства стройматериалов.

Все вышеназванные меры, а также система льгот и работа без посредников, обеспечили не только источниками финансирование жилья, но и способствовали тому, что стоимость 1 кв.м. жилья, построенного Фондом, значительно ниже ее рыночной стоимости, что является дополнительным преимуществом, привлекающим граждан.

С помощью кредитов Фонда в области построено в 1994 году около 900 домов, в 1995 - 1600, а в 1996 - уже 2500 домов. В 1996 году в очередь на получение кредита стали 10000 сельских семей. Более половины из них уже заключили договора почти на 50000 тн.



107
22
мяса. После его переработки планируется получить более 22 млрд.руб.

В перспективе Фонд планирует накопить такой капитал, который позволил бы обходиться при осуществлении своей деятельности без привлечения бюджетных средств.

Рассмотрения нами данного опыта вызвано тем, что существуют объективные предпосылки для того, чтобы частично механизм его осуществления с доработкой согласно действующим законодательным актам и переориентацией к местным условиям может быть применен в Сумской области Украины при финансировании строительства жилья на селе. Тем более, что уже первые наработки в этом направлении делаются. Так, в марте 1997 года распоряжением главы облгосадминистрации №100 от 11 марта 1997г. было заложено начало разработки целевой программы "Рщний Дім" с целью обеспечения граждан жильем на селе. Единым заказчиком по реализации на территории области данной целевой программы определен Фонд инвестирования объектов социальной сферы и промышленности, на базе которого создано государственное специализированное кредитно-финансовое предприятие с таким же названием. Помимо проделанной организационной работы за год разработаны около 30 проектов жилья домов общей площадью от 90 до 200 кв.м., заключены договоры с заемщиками на общую сумму кредита по состоянию на 01.01.98г. - 3,5 млн.грн. Однако главным является не подписание договоров и выдача кредита при получении бюджетного финансирования, а создание механизма, способствующего путем стимулирования деятельности как предприятий в этом направлении, так и населения, обеспечить программу дополнительными финансовыми ресурсами, которые бы способствовали непрерывному, стабильному кредитованию заемщиков, в связи с тем, что оно



производится поэтапно. Так, например, сегодня Фонд инвестирования по программе "Рщний дїм" уже на начальном этапе своего развития имеет задолженность заемщикам по этапам около 900 тыс. грн. В связи с этим для привлечения дополнительных источников в Фонд, необходима система мер, способная стимулировать участие в осуществлении данной программы путем:

- освобождения от НДС объема выполненных работ, реализованной продукции, оказанных услуг при осуществлении строительства;
- освобождение от части местных налогов и сборов организаций производящих отчисления на специальные счета;
- предусмотреть в качестве льготы по налогообложению прибыли ту часть средств, которая может быть перечислена на спецсчета по финансированию программы предприятиями, организациями, бюджетными структурами;
- освободить от подоходного налога физических лиц, осуществляющих строительство жилья по данной программе.

Сегодня программа "Рщний цм" в Сумской области находится лишь на стадии формирования, в связи с чем рассмотрение механизма белгородского опыта, а также сделанные рекомендации могут быть учтены при ее реализации.

Сегодня для того, чтобы осуществились, с одной стороны, потребности населения в приобретении жилья, а с другой стороны, возможности государства в расширении жилищного сектора и обеспечении всех нуждающихся жильем, необходимо создание такого механизма финансово-кредитных отношений, при котором в жилищное строительство были бы привлечены наряду с бюджетными и собственными средствами предприятий, средства финансовых институтов и населения. Решить данную задачу, на наш взгляд, можно на основе использования новых методов финансирования, одним из



является ипотечное кредитование, с помощью которого¹⁰⁹ преимущественно на Западе и осуществляется жилищное строительство.

3.3. Особенности и перспективы развития ипотечного кредитования в Украине

Хотя сегодня существует комплекс государственных целевых программ, призванных способствовать решению обеспечения жильем граждан, однако, вследствие нарастающего дефицита бюджетного финансирования, возникает проблема в их реализации. Сегодня для осуществления жилищного строительства существуют реальные условия привлечения дополнительных средств, как за счет новых источников, так и на основе повышения эффективности использования традиционных форм и методов финансирования. Одним из методов мобилизации средств как населения, предприятий, так и банковских структур является ипотечное финансирование.

Кроме того, актуальность данного вида кредитования в настоящее время обусловлена тем, что в условиях глубочайшего кризиса производства в экономике в целом для отечественных предприятий, многие из которых находятся на грани банкротства, пожалуй, единственным путем получения долгосрочных кредитов остается залог принадлежащего им недвижимого имущества.

Таковы общие моменты, обусловившие объективную необходимость развития ипотечного кредитования на Украине.

Рассмотрим более подробно роль ипотечного кредита в контексте решения данных проблем.

Оживление инвестиций очень многими специалистами прежде всего связывается с жилищным сектором хозяйства. Это неудивительно, поскольку вложения в жилищное строительство в



отраслевой структуре инвестиций занимает 2-ое место после промышленности. Так, в фактически действовавших ценах в 1995 объем инвестиций в жилищное строительство составил 3353 млн.грн., а в 1996 - 2443 млн.грн., что соответствует 20,3% и 19,5% соответственно в рассматриваемых периодах к общему объему капитальных вложений по отраслям. В тоже время стать двигателем экономического роста жилищное строительство сможет только при формировании достаточно устойчивого платежеспособного спроса на его продукцию. Ипотечное кредитование призвано решить эту задачу, с тем, чтобы сконцентрировать имеющиеся сегодня ресурсы и обеспечить финансирование инвестиционной деятельности в жилищной сфере.

При ипотечном кредитовании основной задачей ссудодателя является получение от заемщика самых надежных гарантий возврата ссуды в срок и исполнения долгового обязательства. Естественно, ссудодатель должен в первую очередь иметь четкое представление о финансовом положении заемщика, проверить его платежеспособность, состояние его имущества, наличие долгов и т.д. Но всего этого недостаточно, особенно, если речь идет о долгосрочном кредитовании.

Существует две категории залога: одна из них относится к недвижимому имуществу - ипотека, а другая -к движимому (заклад).

Ипотека представляет собой более надежную форму гарантии (в отличие от индивидуальной - поручительства) погашения ссуды под недвижимое имущество, владелец которого не лишен права распоряжения им; ипотека дает кредитору право в случае неуплаты долга в срок исполнения обязательства взыскать и продать собственность заемщика.

В зарубежной практике выделяются два рынка ипотечного капитала. Первичный рынок состоит из кредиторов, которые



III
предоставляют заемный капитал, и заемщиков - инвесторов, которые покупают недвижимость для инвестирования или использования в коммерческой деятельности.

Чтобы проиллюстрировать степень влияния первичного рынка ипотечного капитала на экономику в целом, приведем данные, показывающие величину невыплаченного заемщиками остатка по ипотечным кредитам в США на середину 80-х годов (табл.3.2).

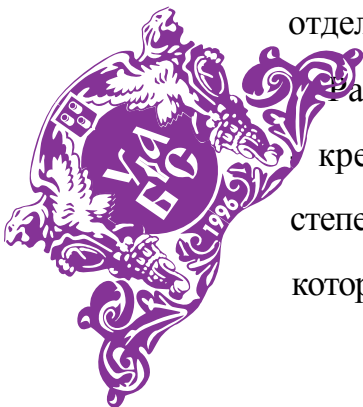
Таблица 3.2

Состояние расчетов заемщиков при ипотечном кредитовании в США [135,с.7]

	Невыплаченный остаток ипотечных кредитов, млн. долл			
	1984г.	1985г.	1986г.	1987г.
Всего, в т.ч.:	2055238	2269173	2565867	2744930
жилье на 1-4 семьи	1518545	1467409	1666357	1770953
многоквартирное жилье	185604	214045	246879	266913
коммерческая недвижимость	419	482029	555825	615264
сельское хозяйство	11645	105690	96806	91800

Следует отметить, что долг по ипотечным кредитам по своей величине является самым большим долгом на финансовом рынке США. Представленные данные показывают также, насколько велико значение ипотечного кредитования для решения жилищной проблемы отдельных семей.

Рассматривая другую часть участников рынка ипотечного капитала кредиторов, следует заметить, что их активность в значительной степени подвержена регулирующей деятельности правительства, которое таким образом решает задачи национального масштаба.



Нижеприведенные данные (табл.3.3) показывают степень участия различных кредитных институтов США в кредитовании отдельных типов недвижимости на конец 1987г.

Кредитно-сберегательные ассоциации, в соответствии с распоряжением правительства в США, должны специализироваться на ипотечном кредитовании малосемейного жилья. Ассоциации не имеют права кредитовать коммерческие и промышленные инвестиции, вкладывать средства в акции и облигации, а также ограничены по величине средств, инвестируемых в многоквартирное жилье и нежилую недвижимость. Коммерческие банки в наименьшей степени ограничены

Таблица 3.3

Структура участников в кредитовании отдельных типов недвижимости на конец 1987 года (млн.долл.)

Участники ипотечного кредитования	Жилье на 1-4 семьи	Типы недвижимости		
		Многоквартирное жилье	Коммерческая недвижимость	С/хозяйственная недвижимость
Кредитно-сберегательные ассоциации	567262	105649	149804	502
Коммерческие банки	251701	33585	243399	13890
Страховые компании	12832	20820	154192	10245
Федеральные агентства	123999	19645	8553	44292
Трастовые компании	597819	14396	126	67
Частные кредиторы	108442	72802	59190	22804
Всего	1770953	266913	615264	91800



в выборе объектов инвестирования. В результате такой свободы коммерческие банки стараются занять кредитованное многоквартирного жилья и нежилой недвижимости.

Среди кредиторов первичного рынка закладных есть так называемые взаимно-сберегательные банки, которые по степени ограничений занимают промежуточное положение между коммерческими банками и кредитно-сберегательными ассоциациями. Они могут покупать акции и облигации и инвестировать в коммерческие кредиты.

Кроме того, на рынке закладных работают ипотечные банковские компании, которые занимаются только организацией ипотечных кредитов, но не инвестированием. В отличие от деятельности финансовых институтов, деятельность ипотечных банков сводится к организации и обслуживанию жилищных и коммерческих ипотек для институциональных инвесторов. Другими словами, подобная деятельность сводится просто к торговле закладными.

Существуют Федеральные агентства, которые играют довольно важную роль на рынке ипотечного капитала, выполняя функции регулирования на рынке посредством осуществления различных правительственных программ. Обычно под правительственной поддержкой понимается государственное страхование ипотечных кредитов определенного типа. Снижая, таким образом, риск инвестиций при существующей норме прибыли, правительство стимулирует приток ипотечного капитала в кредитование значимых, с его точки зрения, сфер рынка недвижимости. Кроме того, некоторые правительственные программы предусматривают непосредственное целевое кредитование на довольно льготных условиях. Именно благодаря правительственным программам, реализуемым через федеральные агентства, в свое время в США удалось развернуть строительство в малоосвоенных районах страны. Вторичный же



рынок закладных призван охватывать процесс купли-продажи закладных, выпущенных на первичном рынке. Главная экономическая задача вторичного рынка - обеспечить первичных кредиторов возможностью продать первичную закладную, а на полученные средства предоставить другой кредит на местном рынке. Таким образом, районы страны, которые испытывают недостаток сбережений для кредитования, могут получить дополнительные фонды из районов, где имеется избыток сбережений. Другими словами, вторичный рынок закладных перераспределяет капитал из более богатых районов в районы, испытывающие недостаток кредитных ресурсов.

Отсутствие вторичного рынка закладных резко ограничило бы кредиторов в возможности предоставления новых кредитов. В конце концов, именно повышенная ликвидность направляет поток капитала на вторичный рынок. Поскольку многие участники вторичного рынка занимаются операциями на других финансовых рынках, то они имеют возможность сравнивать риск и прибыль закладных с риском и прибылью других ценных бумаг. Кроме того, стандартизация рынка закладных позволяет использовать на нем компьютерные информационные системы, аналогичные биржевым, которые позволяют получить информацию о ценах по прибыльности всех закладных, имеющих на вторичном рынке.

По своей экономической и юридической сущности закладные листы, являясь залоговыми свидетельствами, содержат в себе также элементы кредитного договора, кредитного заявления и срочного обязательства. В соответствии с закладной заемщик обязуется, с одной стороны, выплачивать долг по кредиту и проценты по нему, с другой - выполнять все другие обязательства, связанные с владением недвижимостью: поддерживать ее в хорошем состоянии, выплачивать налоги, особые сборы, производить другие платежи. В этом до-



галете, как и в кредитном договоре, могут быть предусмотрены санкции к ссудополучателю или дополнительные условия сохранения заложенного имущества. Являясь средством обеспечения долга, закладной лист приобретает реальное вещное содержание, обладает стоимостью. Как залоговое свидетельство он может переходить из рук в руки с передачей права взыскания долга другому лицу, становясь, подобно акции и облигации, ценной бумагой.

Таким образом, выдача ссуд под залог недвижимого имущества при посредстве закладной зависит от конъюнктуры на рынках долгосрочного ссудного капитала. Банкиры, занимающиеся ссудами на недвижимость, в отличие от других кредиторов не ограничены в своих действиях общей суммой вклада. В результате ускоряется оборот кредитных ресурсов на ипотеку и происходит их дополнительная мобилизация.

К сожалению, пока на Украине при слабо развитом первичном рынке, говорить о вторичном рынке ипотечных кредитов в виде закладных или ипотечных облигаций еще рано хотя бы потому, что до сих пор нет даже действующего закона об ипотеке. Существует лишь его проект, разработанный Кабинетом Министров Украины. В нем предусмотрены ряд мер, которые могли бы способствовать созданию вторичного рынка ипотечных кредитов, в частности, предусмотрена выдача залогодержателю закладной. Предполагается, что свободное обращение закладной и возможность ее залога должны помочь формированию вторичного рынка ипотечных кредитов и тем самым способствовать развитию данного вида кредита. Очевидно, однако, что данная ценная бумага не станет действительно ценной без гарантий государства, без наличия целенаправленно действующих посредников между государством и ипотечными банками.



Пока не существует вторичный рынок ипотечных кредитов, в фокусе внимания остаются только два звена из вышеприведенной схемы - заемщики, предоставляющие в качестве залога свое жилье и кредитные банки, выдающие кредит. Во взаимоотношениях между ними тоже далеко не все благополучно.

Суть проблемы заключается в том, что существующее законодательство пока не в силах защитить ни права банков, ни права заемщиков, а в результате недоверие и тех и других является одним из основных препятствий к обоюдновыгодному взаимодействию.

Несовершенство существующей законодательной базы в части обращения взыскания на заложенное имущество в случае не возврата кредита (отсутствие гарантий, что залогодатель будет лишен прав собственности по решению суда, или, как минимум, значительная задержка возврата средств банку при судебном разбирательстве) вызвало необходимость специфического юридического обеспечения выдаваемых кредитов. Многие банки и риэлторские компании, например, в России, стали использовать для защиты от убытков в случае не возврата кредита не договор залога, а другие договорные формы: договор аренды с правом выкупа, договор купли-продажи с отлагательным условием и т.д. В этих условиях заемщик лишается права собственности до наступления момента не возврата, что позволяет кредитору уменьшить свой риск, однако, заемщик при этом остается незащищенным.

Проблема обеспеченности банков средствами достаточными, на продолжительный период и в то же время сравнительно дешевыми, является, по существу, основной для становления ипотечного кредитования на Украине.

Специалисты-консультанты Института экономики города (США) различают две основные группы источников привлечения средств для выдачи закладных кредитов:



- депозиты населения и предприятий;
- ресурсы из так называемых оптовых источников.

Перспективным представляется способ мобилизации кредитных ресурсов посредством системы так называемых контрактных сбережений, широко используемых в США и Германии. Этот метод предполагает предварительное накопление обусловленного размера средств от общей суммы кредита по договору. Сбережения каждого вкладчика, умноженные на количество участников системы контрактных сбережений, позволяют мобилизовать значительные средства и ускорить процесс выделения кредитов на строительство и приобретение жилья.

Вторая группа источников формирования кредитных ресурсов включает целевые госкредиты, жилищные кредиты, кредиты предприятий, пенсионных и страховых фондов, муниципальные займы и т.д.

Наряду с увеличением кредитных ресурсов одной из узловых проблем деятельности банков в целом и ипотечных в особенности является их удовлетворение. От ее решения непосредственно зависят возможность роста инвестиций в жилищное строительство и прибыльность банков.

Так, в России, где уже имеется определенный опыт в финансировании жилищного строительства, рядом авторов определяются следующие направления привлечения ресурсов для ипотечного кредитования [66, с.8-9].

Первое направление - это открытие целевых накопительных вкладов с дальнейшей выдачей кредитов. Накопительные вклады позволяют привлекать дешевые ресурсы, обеспечивать сбалансированность по срокам привлекаемых и размещаемых ресурсов, а также получать определенную информацию о заемщике до выдачи кредита.



Второе направление - это работа банков с предприятиями и организациями, которые пытаются решить жилищные проблемы для своих сотрудников. Но сегодня жилищное строительство можно осуществлять только за счет прибыли, содержать у себя на балансе жилье тоже весьма накладно. Это же можно сказать и о приобретении жилья на вторичном рынке. Поэтому возникла схема, в которой, кроме предприятия и сотрудника участвует также банк. Сотрудник является заемщиком, и его задача - в срок расплачиваться за кредит, выданный ему банком. Банк занимается разработкой условий кредитования, финансированием, строительством, анализом платежеспособности заемщика, выдачей и обслуживанием кредитов. Предприятие дает список сотрудников, претендующих на кредит, и обеспечивает частично или полностью ресурсную сторону проекта, размещая свои средства на счетах в банке. Данная схема нуждается в конкретном случае в разработке дополнений, чтобы быть максимально выгодными для всех участников.

Третье направление предполагает использование ипотечного кредитования в программах выпуска жилищных облигаций или жилищных сертификатов. В этом случае владельцы облигаций, не выкупившие к моменту погашения полного пакета облигаций, а имеющие только 50-70 % необходимого количества облигаций, для получения в собственность квартиры могут претендовать на ипотечный кредит в размере недостающей суммы и на право пользования квартирой. Заметим, что хотя возможность получить ипотечный кредит делает жилищные займы более привлекательными, не все займы проходят успешно. Важно, чтобы стоимость 1 кв.м. жилья по займу была меньше стоимости аналогичного готового жилья на вторичном рынке и инвестор мог выбрать для себя подходящую по месторасположению и качеству квартиру.

Следует упомянуть и другие случаи выдачи ипотечных кредитов:



- при строительстве или приобретении жилья с помощью государственных субсидий (например, субсидий военнослужащим);
- при улучшении жилищных условий с учетом стоимости имеющихся у заемщиков квартир;
- при удешевлении строительства жилья за счет привлечения так называемого "недо строя".

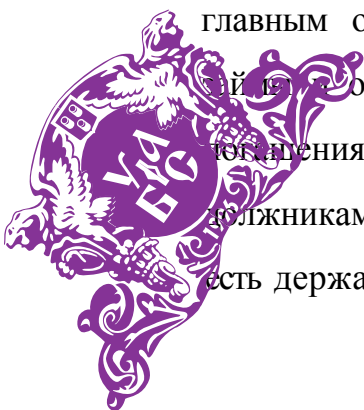
Эти варианты ипотеки характеризуются относительно небольшой величиной выдаваемых кредитов по сравнению с окончательной стоимостью получаемого жилья. Такие кредиты более доступны для заемщиков и менее рискованны для банков. Ипотечное кредитование будет набирать темпы, так наличие жилья - залог уверенности человека в жизни и устойчивости экономики страны.

Любая система жилищного финансирования должна выполнять три функции:

- обеспечивать мобилизацию средств на финансирование жилищных кредитов;
- предоставлять и обслуживать кредиты;
- осуществлять управление.

В зависимости от того, как эти функции реализуются, можно выделить две модели организации жилищного ипотечного кредитования, которые широко представлены в различных странах.

Первая модель - это модель депозитного института (или, как это условно обозначено выше, сберегательного банка). Как видно из таблицы 3.4, сберегательные банки аккумулируют свои фонды главным образом через вклады. Они же предоставляют ипотечные кредиты и обслуживают их, т.е. собирают регулярные платежи в счет погашения кредитов, ведут бухгалтерский учет, работают с должниками и т.д. Сберегательные банки являются и инвесторами, то есть держат выданные кредиты в своем портфеле.



State Higher Educational Institution
UKRAINIAN ACADEMY OF BANKING
OF THE NATIONAL BANK OF UKRAINE
"Державний вищий навчальний заклад
"УКРАЇНЬКА АКАДЕМІЯ БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ
НАЦІОНАЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ"

Одной из возможных схем мобилизации средств в ипотечном кредитовании является также система контрактных сбережений. Она получила распространение в ряде европейских стран (Epargne Logement - во Франции, Vauspar - в Германии). Основной характеристикой данной схемы является ее замкнутость, то есть в качестве источника предоставления кредитов на жилье используются только те средства, которые были накоплены заключившими контракты

Таблица 3.4

Модели организации ипотечного кредитования, действующие в Западных странах

Вид модели	Источники Средств	Выдача и обслужи-вание кредита	Способы возмещения средств
Сберегательные банки	Вклады Контрактные Сбережения	Сберегательные банки	Сберегательные банки
Ипотечные компании	Акции капитал Службы сайты	Ипотечные компании	Покупатели кредитов и ценных бумаг, обеспеченных кредитами

сбережений. Банки, применяющие эту схему, имеют возможность предоставлять кредиты на более выгодных по сравнению с рыночными условиях, выплачивая по сберегаемым средствам проценты также ниже рыночных в этом случае для стимулирования сбережений используются дополнительные государственные дотации вкладчикам.

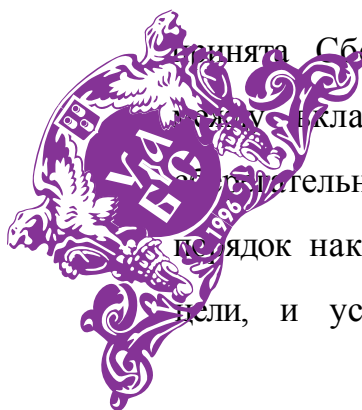
В связи с отсутствием пока на Украине законодательной базы в области ипотечного кредитования, заслуживает внимания опыт российских банков, который стал возможен с подписания Президента



России в начале 1996 года Указа "О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования", впервые предоставивший юридическую базу для самого многообещающего внебюджетного метода кредитования жилищного строительства.

Так, с целью привлечения дополнительных ресурсов, отдельные российские тоже начинают внедрять некоторые аналогичные системы сбережений. Одним из первых банков России, который приступил к реализации программы контрактных сбережений, получившей название семейных жилищных накопительных счетов, стал Ипотечный акционерный банк в Москве. Открытый счет в банке, клиент обязуется в течение не менее чем одного года накопить на нем сумму, равную 30 % от стоимости приобретаемого жилья. Средства равномерными долями вносятся на накопительный счет и индексируются посредством перевода соответствующих рублевых сумм в доллары США по курсу ММВБ на момент вноса. В случае соответствия клиента критериям платежеспособности банк по истечении обусловленного срока накопления предоставляет ему долгосрочный жилищный кредит. Подобная модель имеет ряд преимуществ, так как позволяет банку не только мобилизовать финансовые ресурсы, но и получить информацию о клиенте, его платежеспособности и готовности выполнять принятые на себя обязательства, что в отсутствие кредитных историй у граждан представляется чрезвычайно важным.

Программа ипотечного кредитования с использованием схемы накопительных счетов ("сберегательных жилищных контрактов") была принята Сбербанком России. В соответствии с этой программой между вкладчиком и учреждением банка может быть заключен жилищный контракт, который содержит условия и порядок накопления денежных средств, используемых на жилищные цели, и условия предоставления льготного ипотечного кредита.



Минимальный срок контракта - один год. В случае выполнения всех условий контракта клиент имеет право получить ипотечный кредит по пониженной процентной ставке (80% от ставки по кредитам на строительство и приобретение жилья, действующей на момент заключения кредитного договора) на срок, зависящий от периода накопления денежных средств.

В условиях отсутствия широко доступных кредитов на приобретение жилья такая система позволяет привлечь дополнительные банковские финансовые ресурсы. Однако система стройсбережений в целом как единственная форма организации жилищного финансирования обладает существенным недостатком. Она ограничивает размер привлекаемых средств только объемами сбережений вкладчиков, заинтересованных в получении жилищных кредитов, и не охватывает сбережения другой части населения и свободные финансовые ресурсы юридических лиц.

Второй вариант организации системы жилищного финансирования - модель ипотечной компании. Ипотечные компании не привлекают вклады (см. табл. 3.4), а финансируют начальные операции за счет собственного капитала и срочных займов. Они выдают ипотечные кредиты и обслуживают их. Но, выдав заем, компания продает его третьему лицу - инвестору. Продажа осуществляется непосредственно или путем выпуска ценных бумаг, обеспеченных пулом ипотечных кредитов. Вырученные средства ипотечные компании снова пускают в оборот, выдавая новые займы. Их прибыль складывается из сборов за предоставление кредитов и платежей за их обслуживание, причем даже когда ипотечные компании продают кредиты, они сохраняют ответственность за их обслуживание. Развитие данной модели организации жилищного финансирования предполагает наличие вторичного ипотечного рынка, т.е. рынка, на котором продаются уже выданные ипотечные кредиты. Как на Украине, так и в России такого

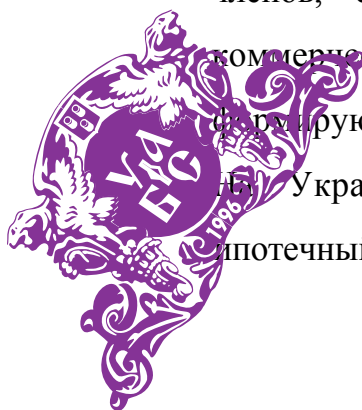


рынка жтадшы шжг да: Р да ^ лрсам- аь-дош лиигснни кимшащ
 привлекает многие банки в связи с тем, что дает подход к решению

Возможность продавать выданные ипотечные кредиты инвесторам позволила бы банкам решить проблему ограниченности ресурсов. Создание общенациональной системы ипотечного кредитования, включающей и вторичный рынок ипотечных займов, могло бы стимулировать рост жилищного ипотечного кредитования, однако это требует принятия серьезных мер со стороны правительства.

В настоящее время кредиты, выдаваемые банками на приобретение жилья, доступны ограниченному кругу лиц. Создание системы ипотечного кредитования со всеми в нее юридическими и экономическими механизмами ограничения рисков и мобилизации финансовых ресурсов способно существенно удешевить ипотечные кредиты и превратить их в распространенное средство решения жилищной проблемы. Реализация данной цели неразрывно связана с формированием адекватной инфраструктуры и определенной организации, призванной обобщить имеющийся отечественный и зарубежный опыт, а также объединить учреждения, занимающиеся ипотекой на территории.

Таким объединением является Ассоциация ипотечных банков (АСИБА), созданная в августе 1993г. Хотя центром АСИБА является Москва, однако, данная организация объединяет в себе финансовые институты различных государств СНГ. Год назад она насчитывала 17 членов, сегодня их 22, в том числе 14 банков. Растет число коммерческих банков, других структур, занимающихся ипотекой и формирующих в своем составе соответствующие службы [89,с.60-63].
 На Украине членом АСИБА является Киевский акционерный ипотечный банк.



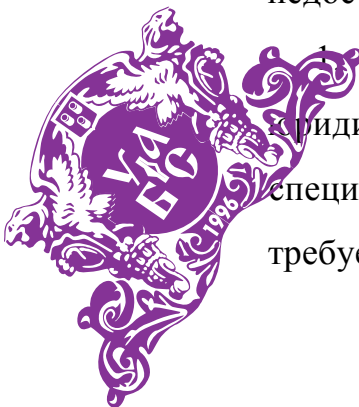
Деятельность Ассоциации ипотечных банков определяется ее главной целью - развитием ипотечного кредитования. Поэтому основными направлениями ее работы являются:

- координация деятельности организаций в сфере ипотечного бизнеса с целью более полного учета интересов развития отрасли при разработке законодательства и программ ипотечного финансирования;
- проведение специализированной профессиональной подготовки кадров по широкому кругу вопросов ипотечного кредитования на базе использования зарубежного опыта и его адаптации к российским экономическим и правовым условиям;
- выполнение функций информационного и методического центра, снабжающего членов Ассоциации оперативными данными о состоянии дел в сфере ипотечного финансирования и облегчающего процесс обмена опытом.

Еще одна важная задача Ассоциации - это анализ, обобщение и распространение успешного опыта ипотечного кредитования, создание методик выдачи ипотечных кредитов в современных условиях.

Сегодня на Украине, даже при осуществлении краткосрочного кредитования, не говоря о долгосрочном, предпочтение отдается такому способу обеспечения, как залог недвижимости, что объясняется его большей эффективностью по сравнению с другими способами, действующими сегодня на Украине, поскольку использование залога снижает кредитный риск примерно на 50%. Однако, данный способ обеспечения имеет и существенные недостатки.

1. Если банк занимается кредитованием физических и юридических лиц под залог имущества, необходимо создание специального отдела, либо привлечение экспертов для его оценки, что требует дополнительных затрат.



2. Не существует единая эффективная система определения размера кредита в зависимости от стоимости предмета залога. Обычно величина кредита рассчитывается как процент от рыночной стоимости имущества. В настоящее время в большинстве банков максимальный размер предоставляемого кредита составляет 60% стоимости залогового имущества.

3. Не существует единая система учета заложенного имущества, что весьма отрицательно влияет на степень защищенности интересов кредитора, поскольку это создает благоприятную почву для мошенничества.

4. Согласно ст.18 Закона Украины "о залоге", разрешается последующий залог уже заложенного имущества, что опять-таки снижает интересы кредитора. Уста упомянутая статья обязывает должника предупредить о всех последующих залогах и, в случае необходимости, возместит убытки, на практике получение компенсации является проблематичным.

5. Соответствующее оформление и реализация залогового имущества облагаются многочисленными налогами и сборами. Этим, а также возможностью снижения рыночной стоимости залогового имущества во многом объясняется требование банков, чтобы стоимость предмета залога превышала размер кредита в 1,4 -1,6 раза.

К тому же необходимо отметить, что на Украине даже такие крупные банки, как Укрсоцбанк, Приватбанк, "Аваль" кредитованием физических лиц под залог недвижимости вообще не занимаются.

Существует ряд основных причин, которые препятствуют развитию ипотечного кредитования на Украине:

- общая нестабильность экономики, высокий уровень налогообложения;
- недостаточное доверие к структурам, принимающим вклады и выдающим кредиты;



- неразвитость страховой системы;
- отсутствие системы государственной регистрации имущества;
- высокая стоимость строительства и низкие доходы населения;
- высокая стоимость регистрации сделок с недвижимостью;
- недостаточность или отсутствие законодательной базы и соответствующей инфраструктуры;
- недостаточность или отсутствие государственной поддержки.

Если в России существует хотя бы незначительный опыт в сфере ипотечного финансирования жилья, который получил дополнительный импульс с изданием Указа президента об ипотеке, то на Украине он только рассматривается как один из перспективных. На Украине всю заботу о внедрении системы ипотечного кредитования в Украине взял на себя Киевский акционерный ипотечный банк. Этот банк зарегистрирован в 1993 году и до настоящего времени работает как универсальный. Киевский акционерный ипотечный банк обладает штатом высококвалифицированных специалистов в области ипотечного кредитования. Им подготовлены и представлены для рассмотрения в правительство многие документы, такие как: положения "О порядке государственной регистрации залога", "О жилищных облигациях", "О порядке предоставления долгосрочных льготных кредитов молодым гражданам и семьям", "О продаже вновь построенного и освобождающегося жилья на аукционе и по конкурсу", проект Указа "О регулировании отношений в области ипотечного кредитования" и другие документы [119,с.30].

Итак, можно определить следующие перспективы развития ипотечного кредитования на Украине:

• наличие интереса банков к этим операциям, связанным с существующим уже сегодня реальным платежеспособным спросом на долгосрочные жилищные ссуды, и предвидением в будущем огромного рынка для ипотечных кредитов, а также осознанием того,



что именно сегодня можно занять хорошую позицию для получения в будущем своей доли на этом рынке;

- в условиях отсутствия широко доступных кредитов на приобретение жилья такая система позволяет привлечь долгосрочные банковские ресурсы;
- возможность продавать выданные кредиты инвесторам при функционировании вторичного рынка ценных бумаг позволила бы банкам решить проблему ограниченности ресурсов;
- возможность предоставлять кредиты на более выгодных условиях по сравнению с рыночными как для кредитора, так и для заемщика, может способствовать мобилизации финансовых ресурсов путем привлечения средств населения;
- при наличии гарантий со стороны государства ценные бумаги, которые могут выпускаться Агентством по недвижимости, способны стать весьма привлекательными инструментами инвестирования, тем более что средства, вложенные в них, будут в конечном итоге обеспечены реальной недвижимостью, а не просто пойдут на финансирование дефицита бюджета.

Украина с неизбежностью должна будет пройти путь, по которому прошел Эстония, по которому идет Россия, стараясь сформировать условия для осуществления ипотечного кредитования. Поэтому рассмотрение их опыта, выявление факторов, препятствующих развитию данного метода, а также преимуществ различных схем финансирования, могут быть учтены при разработке закона об ипотечном кредитовании. Остается надеяться, что в ближайшем будущем и на Украине ипотечное кредитование, при обеспечении, таким образом, законодательной базы и механизма ее осуществления, будет способствовать мобилизации финансовых ресурсов в жилищной сфере строительства и, тем самым, обеспечения всех нуждающихся жильем. Тем более, что уже сегодня государство делает некоторые



шаги в этом направлении. Согласно постановлению Кабинета

государственный "Фонд помощи молодежному строительству".
Размер выдаваемого кредита определяется в соответствии со
стоимостью жилья для семьи, предоставляемого государством,
согласно санитарным нормам жилплощади на одного члена семьи.
Кредит представляется срок до 30 лет под 7% годовых. Создание
данного Фонда является крайне необходимым, но механизм его
функционирования за счет государственных средств при наличии
сегодня тенденции роста дефицита бюджета государства делает
крайне ограниченной выдачу кредитов, а, возможно, и
приостановление, так как при секвестировании прежде всего страдают
социальные программы. Данный факт еще раз подчеркивает острую
необходимость в функционировании ипотечного финансирования как
одного из методов мобилизации финансовых ресурсов при
осуществлении строительства жилья.



State Higher Educational Institution
"UKRAINIAN ACADEMY OF BANKING
OF THE NATIONAL BANK OF UKRAINE"
Державний вищий навчальний заклад
"УКРАЇНСЬКА АКАДЕМІЯ БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ"
НАЦІОНАЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ

ВЫВОДЫ

Результаты исследования, изложенные в диссертации, позволяют сделать следующие выводы.

В условиях дефицита собственных средств предприятий, сокращения бюджетного финансирования, отсутствия заемных источников в строительном комплексе, росте неплатежей, незавершенного строительства, роста барьера, как следствие, роста убыточных предприятий поиск источников финансового обеспечения является крайне актуальным.

Необходимо формирование нового хозяйственного механизма, поиска основных направлений, повышения эффективности использования инвестиционных ресурсов на основе:

- разгосударствления собственности и стимулирования создания и развития субъектов рыночных отношений через кооперативы, малые предприятия, акционерные общества и др.;
- обеспечения развития антимонопольной политики и конкурентных начал в отрасли путем широкого внедрения на практике тендерной основы заключения контрактов;
- разработки нормативных документов, определяющих приоритетное развитие строительного комплекса, а также возможности обеспечения жильем социально незащищенных слоев населения путем реализации государственных программ;
- разработки системы мер по стимулированию направления юридическими и физическими лицами средств в жилищное строительство как на уровне государства, так и на уровне местных органов самоуправления;
- обеспечения условий, способствующих мобилизации всех финансовых ресурсов, независимо от источников их образования, для



возможности осуществления инвестиционной деятельности предприятий строительного комплекса.

Особая значимость бюджетного финансирования сегодня определяется действием ряда факторов:

- масштабностью финансовых вливаний, направленных на поддержку функционирования крупных производственно-хозяйственных комплексов, проектов, целевых программ;
- возможностью осуществления координации важнейших народнохозяйственных пропорций в процессе структурных преобразований;
- более высокой управляемости со стороны государства;
- поддержанием сбалансированности народно-хозяйственных пропорций и целевой ориентации массивованных финансовых вливаний;
- десятилетиями отключенными каналами бюджетного инвестирования с его барк-всё-снабженческим механизмом, которые могут быть применены для усиления регулирующей функции хозяйственного механизма.

Тенденции, которые имеют место сегодня в использовании бюджетных средств, в целях повышения эффективности их формирования и использования, обуславливают необходимость осуществления ряда мер:

- обеспечения максимально устойчивого режима финансирования государственных программ;
- совершенствования бюджетного планирования, в первую очередь, в разрезе инвестиционных ресурсов;
- налаживание механизма контроля за эффективностью финансирования и использования инвестиций;
- обеспечение контроля за целевым использованием бюджетных средств;



« И Е р й н щ т у возвратности;

- обеспечение доходной части бюджета путем использования системы мер, стимулирующих отечественного производителя в активизации инвестиционной деятельности.

Одной из составляющей системы мер, стимулирующих развитие производства в целом, так и строительного комплекса в частности, являются амортизационные отчисления. Для обеспечения стимулирующей роли амортизации в финансовом обеспечении инвестиционной деятельности, необходимо:

- разрешить применение ускоренной амортизации на всю активную часть основных фондов;
- отказаться от применения понижающего коэффициента в 1998 году - 0,6.
- отказаться от налогообложения капитального дохода, поскольку это лишает смысла проведение индексации как таковой;
- ввести счета для учета амортизационных отчислений, с помощью которых фиксировалось бы направление их использования;
- разрешить проведение переоценки методом прямого пересчета стоимости основных фондов.

При осуществлении высказанных нами рекомендаций, они способны стать источником не только восстановления основного капитала, но и частично способствовать активизации инвестиционной деятельности предприятий.

В области налогообложения необходимо выделить следующие принципиальные положения:

- прибыль при наблюдающемся снижении роли бюджетных ассигнований и поступлений из отраслевых структур, является одним из важнейших источников инвестиционной деятельности предприятия;



- результаты проведенного анализа свидетельствуют о частичных изменениях в области налогообложения прибыли предприятий, хотя сегодня ставка по налогу на прибыль значительно снижена, однако вследствие расширения налогооблагаемой базы, отмены почти всех льгот в сфере производства наблюдается сдерживание развития реального сектора экономики;
- позитивным моментом нынешнего налогового законодательства можно считать определение даты увеличения валовых расходов и доходов предприятия, а также переход от так называемого "кассового" метода определения налога на прибыль к методу "валовых" расходов. Это позволит предприятиям упорядочить расчетные операции;
- результаты представленной модели наглядно демонстрируют положительное влияние на доходную часть бюджета государства налога на прибыль и отрицательное - НДС, что, на наш взгляд, представляет определенный практический интерес при имеющей место тенденции роста дефицита бюджета государства.
- по нашему мнению, роль НДС в части изъятия положенной государству доли добросовестной стоимости, должен выполнять один налог - налог на прибыль, функцию изъятия незаконной части доходов, полученных от завышения цен производителем, в состоянии выполнять успешно используемый в отечественной и зарубежной экономике в различные годы налог на сверхприбыль (или же специально введенный налог на необоснованно завышенные цены);
- для возможности оживления деловой активности малых предприятий, кооперативов, наряду с крупными предприятиями стратегического комплекса, необходимо перейти к использованию дифференцированных ставок налогообложения. Этому могло бы способствовать ускоренное введение упрощенной системы налогообложения с единой ставкой налога (по опыту РФ). Повышение роста производства можно добиться умелым



манипулированием размера налоговых ставок, введением налоговых льгот.

Основными факторами, влияющими на формирование цен на продукцию строительного предприятия, являются:

- высокая стоимость коммерческого жилищного строительства, которая ориентирована лишь на слои населения с высоким уровнем доходов;
- стоимость строительной продукции определяет сегодня договорная цена, в состав которой входят базисная сметная стоимость, обязательные отчисления, сборы, платежи, предусмотренные действующим законодательством, различные дополнительные затраты, НДС;
- обеспечение некоммерческой (бесприбыльной) реализации жилья (в пределах 200 доз. за 1 кв. м.) возможно при условии, когда дополнительные затраты не будут превышать 60% базисной сметной стоимости, а совокупность налогов - 30% от суммы капитальных вложений (например, при внедрении упрощенной системы налогообложения с использованием единой ставки).

Среди субъективных причин, влияющих на завышение цен, можно выделить следующие:

- за счет неправомерного применения повышающих коэффициентов по организации строительства;
- завышение накладных расходов и плановых накоплений;
- проблемы с применением индексов пересчета в базисный уровень цен;
- преднамеренное завышение стоимости строительства при осуществлении его за счет бюджета.

К числу объективных причин относятся: непосильное налоговое бремя, ограниченность собственных средств, отсутствие возможности осуществлять обновления основного капитала, все они являются



следствием проводимой налоговой, амортизационной политики, что вынуждает подрядчиков использовать завышение цены как способ финансового обеспечения.

Рассмотренные основные направления разработки и реализации государственной жилищно-инвестиционной политики, предусматривают обеспечения следующих важных мер:

- формирование кредитно-финансовой системы, включающей кредитно-сберегательные и ипотечные банки для населения и банки жилищного строительства, предоставляющие кредиты строительным компаниям;
- предоставления поддержки населению, особенно малообеспеченным очередникам - субсидий, дотаций, льготных кредитов и пр.;
- разработки системы поддержки и стимулирования предприятий строительной отрасли;
- проведение разносторонней налоговой, амортизационной, ценовой политики в жилищном строительстве, включающей проведение экспертиз, контроль цен и организацию тендеров;
- разработки пакета инвестиционных программ, а также рекомендаций для местных администраций по привлечению инвестиций;
- изучение и распространения отечественного и зарубежного инвестиционного опыта;
- формирование соответствующей правовой базы, обеспечивающей внедрение всех перечисленных выше направлений и амортизационной политики.

Проведенное исследование в рассмотрении особенностей и направлении разработки и реализации белгородского опыта финансирования жилья на селе, который сегодня в силу его положительных сторон, автором считается практически приемлемым



для внедрения в Сумской области, свидетельствует о том, что при максимальном использовании местных условий и региональной специфики можно добиться реализации и государственных задач по обеспечению граждан жильем.

Рассмотрение особенностей и перспектив развития ипотечного кредитования в Украине, как одного из новых методов финансирования жилищного строительства, определяет необходимость осуществления следующих условий:

- активизации банковского капитала путем обеспечения доходности операций при финансировании строительства жилья, что крайне актуально сегодня - удельный вес долгосрочного кредитования в общем объеме выданных кредитов составляет 9,9% по состоянию на 01.01.98г.;

- привлечения средств населения путем обеспечения гарантий и доступности (в 1996 году удельный вес расходов на различного рода накопления составил 18,9% от общего объема расходов, осуществляемых населением);

- создание законодательной базы и соответствующей инфраструктуры;

- функционирование вторичного рынка ценных бумаг;

- развитие рынка страховых услуг;

- обеспечение механизма государственной регистрации объектов недвижимости;

четкое законодательное закрепление возможности лишения заемщика права на заложенное имущество и выселения из жилища в случае, если он не производит платежей;

наличие гарантий государства в обеспечении как политической, так и экономической стабильности;



- наличие государственной поддержки в виде обеспечения системы льгот структурам, которые могли бы осуществлять подобное финансирование;
- возможность использования в отечественном финансовом механизме элементов опыта других стран по разработке схем данного вида кредитования.

Итак, рассмотрение особенностей функционирования наиболее важных составляющих механизма финансово-кредитной политики позволяет нам сделать вывод о том, что существуют реальные условия для привлечения дополнительных средств как за счет новых источников, так и на основе повышения эффективности использования традиционных форм и методов финансирования в условиях формирования нового рыночного механизма, что будет способствовать финансовому обеспечению инвестиционной деятельности предприятий строительного комплекса Украины.



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Арзянцев Ю.С. Прибутковий податок: розширення бази { зниження ставок // Финанси України. - 1997. - №2. - С.108-112.
2. Архипов В. В поське дсточников фінансування // Строительная газета. - 1995. - №19. - С.4.
3. Архипов В. Інвестиційні можливості: Як їх реалізувати на практиці // Строительная газета. - 1997. - №15. - С.4.
4. Баглай А. Кредит, чим забезпечений? // Фінансова консультація. - 1998. - №18. - С.10-11.
5. Баранова С.П., Колосов А.Ф. Система податків і шляхи удосконалення податкового законодавства // Економіка будівництва. - 1995. - №2. - С.6-19.
6. Баранов Д.А. Сроки амортизації і оновлення основних виробничих фондів. Питання теорії і методології. - М.: Наука, 1977. - 250 с.
7. Баренс В., Хавранок П.М. Руководство по оцінці ефективності інвестицій. Пер. с англ. - М.: АОЗТ "Інтерексперт", 1995. - 528с.
8. Бахматов С.А., Воронова Н.С. Фінансово-кредитні відносини в сфері інвестицій: Методол. аспект - СПб.: С-Петербург. ун-та економіки і фінансів, 1996. - 85с.
9. Белевський В.Н. Як забезпечити надійність // Діловий світ. - 1995. - №8. - С.10-14.
10. Бибииков В. Источники финансирования. Находим их, стараемся полнее использовать // Строительная газета. - 1996. - №13. - С.3.
11. Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов: Пер. с англ. Под. ред. Л.П.Белых. - М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997. - 631с.
12. Бланк И.А. Инвестиционный менеджмент. - К.: МП "ИНТЕМ" ЛТД, 1995.-448с.



13. Богаров В.В. Финансово-кредитные методы регулирования рынка инвестиций. - М.: Финансы и статистика, 1993. - 144с.
14. Л9Т.. - М., - С&V⁷,1.
15. Болотин В.В. Вопросы инвестиционного обеспечения структурной перестройки // Финансы. -1995. -№1. - С.15-19.
16. Бондар В. Сучасний стан і розвиток інвестиційного процесу в Україні // Вісник НБУ. - 1997. - №12. - С.8-11.
17. Бромвич М. Анализ экономической эффективности капиталовложений: Пер. с англ. - М.: ИНФРА-М, 1996. - 432с.
18. Булгаков С.Н. Концепция и рекомендации по повышению эффективности капитального строительства в новых экономических условиях // Экономика строительства. - 1996. - №1. - С.2-23.
19. Буряковский В.В. Карпазин В.Я. Налоги: Учебное пособие. - Днепропетровск: Пороги, 1998. -611с.
20. Бюлетень Національного банку України. - 1996. - №1. - С. 46.
21. Бюлетень Національного банку України. - 1996. - №12. - С.65.
22. Бюлетень Національного банку України. - 1998. - №1. - С.31-34.
23. Вакарин С.И. Инвестиции в Украине. К.: Конкорд, 1996. - 94с.
24. Вероноз Г.И., Хаит И.А. Инвестиции в реальные активы // Финансы. - 1995. - №1. - С. 19-22.
25. Вероноз К.Ю., Хаит И.А. Оценка коммерческой состоятельности инвестиционных проектов // Финансы. - 1995. - №11. - С.29-31.
26. Воронцов Г.И. О разработке мероприятий по преодолению кризиса в строительной отрасли // Экономика строительства. - 1996. -№2. -С.20-29.
27. Геллер И., Семидочный С. Цены на киевское жилье весна еще не "разморозила" // Финансовая Украина. - 1997. - №9. - С.30.



28. Гитман Л.Дж., Джон М.Д. Основы инвестирования: Пер. с англ. - М.: Дело, 1997. - 1008с.
29. Гичкин В.Н. Формирование и эффективное использование прибыли в строительном предприятии: Учебное пособие - СПб: Петербургский государственный университет путей сообщения, 1996. -32с.
30. Гоголев А.К. Об инвестиционной активности предприятий в условиях инфляции // Бухгалтерский учет - 1996. - №8. - С.40-41.
31. Гончар Н. Ставка на госгарантии. Станет ли эффективнее инвестиционная деятельность ? // Строительная газета. - 1997. - №4. - С.4.
32. Грубер И. Эконометрия: 2-е изд. Т.1: Введение в эконометрию: Учебное пособие: Пер. с нем. - М.: ООО "Астарта", 1996. - 398с.
33. Гук П. Возрождение села начинается со строительства жилья // Финансовая Украина. - 1997. - №4. - С.31.
34. Гук П. "Недостроения" находят новых хозяев. Доведут ли они объекты до ума? // Финансовая Украина. - 1997. - №5. - С. 31.
35. Гусаков В. У нас "Собственный дом" // Строительная газета. - 1997. - №7. - С.1.
36. Десресс М. Ипотека и ипотечное кредитование // Деньги и кредит. - 1995. - №8. -48-51.
37. Джабраилов И. Экономическая политика - 97: вопросов больше, чем ответов // Финансовая Украина,-1997. - №3.-С.5.
38. Дикань Л.В. Налогообложение: учебное пособие. - Харьков: Хартия, 1996. - 170с.
39. Дони́чев О.А., Самусева Р.Ф. О системном подходе к проблеме инвестиционной деятельности в регионе // Экономика строительства. - 1996. - №7. - С.24-33.
40. Дубенецкий Я. Жизнь заставляет обновлять, развивать производство // Строительная газета. - 1996. - №36. - С.3.



41. Дулинец Л. Войтив 1997-й с оптимизмом - увеличить объем инвестиций // Строительная газета. - 1996. - №36. - С.2
42. Дулич В.А. Комплексный анализ инвестиционных процессов // Экономика строительства. - 1996. - №2. - С.29-45
43. Желюк Т. Необхідність посилення фінансового впливу держави на регулювання економіки // Фінанси України. - 1996. - №9.-С.19.
44. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов в условиях СССР: Сборник нормативных документов "О составе затрат и единых нормах амортизационных отчислений". - М.: Финансы и статистика, 1992.-220с.
45. Захаров В. Почему недоступен долгосрочный кредит // Строительная газета. - 1997. - №3. - С.3.
46. Зотов М. Без обновления фондов экономику не поднять // Строительная газета. - 1997. - №16. - С.5.
47. Зотов М. Страна не может развиваться без инвестиций // Строительная газета. - 1996. - №39. - С.5.
48. Зятковський І.А. Амортизаційні пільги в розвитку підприємства // Фінанси України. - 1997. №2. - С.54-60.
49. Иванов В. Открыт важный источник финансирования // Строительная газета. - 1996. - №10. - С.4.
50. Ильинский А.Б., Картышев С.В., Постников А.В. Стратегическое планирование и анализ эффективности инвестиций - М.: Инф.-издат.дом. "Филинь", 1996. - 272с.
51. Ильинская Е.М., Денисова Т.П. Инвестиционная деятельность: Реальные и финансовые вложения. - СПб.: ООП СПб ГААП, 1997. - 110с.
52. Инвестиционная деятельность предприятия и ее финансовое обеспечение в условиях рынка: Сб. научн. тр., Белгород: Гос. технол. акад. строит, материалов, - 1997. - 30с.



53. Инвестиционный, бюджетный, налоговый кризис: Сб. лучших газетных публикаций \ Сост. Русаков В.Ф., Фофанов Н.М. СПб.: Норма, 1997.-96с.
54. Инвестиционная стратегия фирмы: Сб. статей. - СПб.: СПб. ун-т эк-ки и финансов. - 1996. - 105с.
55. Інвестування і кредитування в Україні (шляхи залучення капіталу). - К.: Національний центр економічної освіти, Принт-Лайн, 1998. - 250с.
56. Инструкция ГНС РФ "О порядке начисления и уплаты в бюджет налога на прибыль предприятий и организаций" от 10 августа 1995г. №37. - М.: "Аксалит", 1996. - 62с.
57. Каменецкий М.И., Рутковский Е.Н. Задачи и возможности активизации инвестиционной деятельности // Экономика строительства. - 1996. - №9. - С.17-29.
58. Карманова И. Жилищные программы: Хотеть не вредно // Финансовая Украина. - 1996. - №49. - С.31.
59. Карманова И. Нужны ли Украине ДСК? // Финансовая Украина. - 1997.-№10.-С.31.
60. Карманова И. Сценарии образования в жилищном строительстве.// Финансовая Украина. - 1996. - №43. - С.31.
61. Класнік Б.С., Величко О.В. Сучасні грані інвестиційної політики в Україні // Фінанси України. - 1996. -№11. С.91-99.
62. Ковалев В.В. Методы оценки инвестиционных проектов. - М.: Финансы и статистика, 1998. - 144с.
63. Кожевников В. Долгосрочны контракт: делай с ним, что хочешь// Финансовая консультация. - 1998. - №16. - С.44-45.
64. Козьменко С.Н. Антикатастрофное инвестирование,- Сумы: Козацький вал, 1997. - 46с.



65. Конституція України. Прийнята на п'ятий сесії Верховної Ради України від 28 червня 1996 року // Урядовий кур'єр. - 1996. - №129-130. - С.5-10.
66. Лаврухин О.Н. Ипотечное кредитование: реальность и перспективы // Бизнес и банки. - 1995. - №22. - С.9-9.
67. Лебедев В.М. Формирование инвестиционного климата в России // Финансы. - 1995. - №4. - С.13-18.
68. Лимитовский М.А. Основы оценки инвестиционных и финансовых решений - М.: "ДеКА", 1997. - 184с.
69. Липсиц И.В., Коссов В.В. Инвестиционный проект: методы подготовки и анализа - М.: Бек, 1996. - 30с.
70. Лунина Н.М. Незавершенное строительство // Финансовая консультация. - 1996. - №12. - С.48.
71. Лысенко Н.М., Деревяко С.В. Амортизация основных фондов в свете нового законодательства. // Финансовая консультация. - 1998. - №7. - С.43-45.
72. Люсов А.Н. Доверительная собственность и залоговое право // Деньги и кредит. - 1995. - №1. - С.42-43.
73. Майорова Т.В. Довгострокове кредитування інвестиційних проектів // Финансы України. - 1997. - №5. - С.47-53.
74. Магров В. "Меченые" деньги - на развитие производства // Стройсельская газета. - 1997. - №7. - С.5.
75. Масинина К. Возможности капитала. Как их полнее использовать // Строительная газета. - 1995. - №4. - С.3.
76. Матвеев Н. Почему свободный капитал обходит стройобъекты // Строительная газета. - 1996. - №40. - С.3.
77. Медведев П. Когда же банки повернутся лицом к производству // Строительная газета. - 1997. - №19. - С.3.



78. Мелкумов Я.С. Экономическая оценка эффективности инвестиций и финансирование инвестиционных проектов. М. ИКЦ "ДИС", 1997. - 160с.
79. Меркин Р.М., Шамис Л.В. Проблемы преодоления экономического спада в инвестиционной сфере. Экономика строительства. - 1996. - №4. - С.21-38.
80. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов и их отбору. М. Информэлектро, 1994. - 80с.
81. Мітюков І.О. Державний бюджет України. Бюджетна 1998 році // Фінанси України. - 1998. - №3. - С.26-36.
82. Налог на прибыль. Прибыль. Себестоимость: Практическое пособие \ М.В.Данилюк, Л.И.Капченко, Л.И.Натыкачи и др. - Луганск: "Лугань", 1996. - 12с.
83. Налоговые системы зарубежных стран: Учебник для вузов / Под ред. проф. В.Г. Князевая, прс. Д.Г.Черника. -2-е изд., перераб. и доп. - М.:Закон и право, ЮЧИТИ, 1997. - 191с.
84. Нечаев А. Инфляция стала, но инвесткредит не поднял голову // Строительная газета. - 1997. - №4. - С.5.
85. О внесении изменений в Закон Украины "О налогообложении прибыли предприятий". Закон Украины от 18 ноября 1997 года №69/97-ВР // Ведомости Верховной Раді. - 1998. - №10. - С.154-171.
86. О налоге на добавленную стоимость. Закон Украины от 3 апреля 1997 года №168/97 - ВР // Налоги и бухгалтерский учет. - 1997. - №20. - С.3-13.
87. О налогообложении прибыли предприятий. Закон Украины от 22 мая 1997р. №283\ 97- ВР (с изменениями и дополнениями)/ Информационный тематический сборник по налогообложению и



- бухгалтерському учету. - Харьков: ИПФ ЭПСИЛОН, 1997. - №13. - 48с.
88. Овчинников В.В. Опыт финансирования коммерческими банками жилищного строительства. // Финансы. - 1995. - №10. - С.26-28.
89. Орлов В.В., Клименко В.А. Ипотека в России возродится // Деньги и кредит. - 1995. - №8,- С.60-63.
90. Орлов В.С. Ипотека - надежда миллионов // Банки и сбережение + ценные бумаги для всех. - 1995. - №2. - С.1-4.
91. Орлов П. Оцінка ефективності інвестицій // Економіка України. - 1997.-№1.-С.30-36.
92. Панасюк Б., Панасюк О. Інвестування за рахунок внутрішніх резервів // Економіка України. - 1997.-№3. - С.4-17.
93. Панасюк Б. Податки як дзеркало економічного і політичного стану країни // Банківська справа. - 1997. - №5. - С. 16-23.
94. Пелых Ю. Нужны новые подходы // Строительная газета. - 1997. - №7. - С.10.
95. Пересада А.А. Основы инвестиционной деятельности. - К.: Либра, 1996,- 320с.
96. Поздняков Е. Основание основных фондов // Строительная газета. - 1997. - №9. - С.4.
97. Полонский А., Марковский А. Совершенствование налоговой системы - важный фактор самоинвестирования предприятий // Экономика строительства. - 1997. - №3. -С.44-47.
98. Попелов А. Незавершенка - большой инвестиционный ресурс // Строительная газета. - 1995. - №47. - С.4.
99. Поріжкіна Л., Мартиненко В. Інвестиційний процес в Україні: реальні і перспективи // Вісник НБУ. - 1997. - №8. - С.44-46.
100. Попелов А. И дальше полувек а длится ... инвестиционный цикл // Строительная газета. - 1995. - №46. - С.4.



101. Починок А. Сужаем поток инвестиций. Как же развить экономику ? // Строительная газета. - 1996. - №41. - С.3.
102. Про внесення змін до Закону України " Про бюджетну систему України". Закон України від 2 грудня 1997 року №627/97 - ВР // Відомості Верховної Ради України. - 1998. - №11-12. - С.185.
103. Про внесення змін до Закону України " Про заставу " Закон України від 21 жовтня 1997 року №583/97 - ВР // Відомості Верховної Ради України. - 1998. - №2. - С.20-21.
104. Про внесення змін до Закону України " Про інвестиційну діяльність". Закон України від 5 березня 1998 року №185/98- ВР // Орієнтир. - 1998. - №67-68. - С.4-5.
105. Про внесення змін до Закону України "Про систему оподаткування". Закон України від лютого 1997р. №77/97-ВР // Урядовий кур'єр. - 1997. - №50-51. - С.8-9.
106. Про Державний бюджет України на 1996 рік. Закон України // Урядовий кур'єр. - 1996. - №5 - 66. - С.10-12.
107. Про Державний бюджет України на 1997 рік. Закон України від червня 1997 року №444/97 - ВР // Відомості Верховної Ради України. - 1997. - №3. - С.591-602.
108. Про Державний бюджет України на 1998 рік. Закон України // Фінанси України. - 1998. - №3. - С.5-26.
109. Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі. Указ Президента України від 27 березня 1998р. №222/98 // Финансовая консультация. - 1998. - №16. - С.40.
110. Про інвестиційну діяльність. Закон України від 18 вересня 1991 року №1560 - XII із змінами і доповненнями внесеними Законом України від 10 грудня 1991р., №1955 - XII, ВВР.- 1992. - №10 ст.138 // Закони України том 2. - К.: Ін-т законодавства, 1996. - 528с.



111. Про оподаткування прибутку підприємств. Закон України від 16 грудня 1994г. № 335 /94 - ВР. // Все о бухгалтерском учете. 1995. - №8. - С.8-18.
112. Про розробку цільової програми "Рідний дім". Розпорядження голови Сумської облдержадміністрації від П.Ферстеня, 1997р. №100 // практ. пособие по региональной программе "Рідний дім", Сумы: МП "Друкар", 1997,- 88с.
113. Про структуру бюджетної класифікації України. Постанова Верховної Ради України від 12 липня 1996р. №327/96-ВР // Відомість Верховної Ради України. - 1996. - №42. - С.584-601.
114. Про фінансове забезпечення реалізації цільової програми "Рідний дім". Розпорядження голови Сумської облдержадміністрації від П.Ферстеня, 1997р. №158 // практ. пособие по региональной программе "Рідний дім", Сумы: МП "Друкар", 1997,- 88с.
115. Протасов Ю., Ніколюк Ю. Где жить будем ? // Финансовая консультация. - 1997. - №16. - С.12-13.
116. Рекитар Я.А., Карараев В.П. Региональные аспекты повышения инвестиционной активности // Экономика строительства. - 1996. - №9. - С.14.
117. Русскова Е.А. О переоценке основных фондов в 1997 году. - М.: Бухгалтерский учет, 1997. - 48с.
118. Самецкая Е.В., Евсеев О.В. Экономический словарь-гипертекст для юных бизнесменов. - М.: Финансы и статистика, 1994. - 250с.
119. Савченко Е. Снова об ипотеке: Российский опыт и перспективы развития ипотечного кредитования в Украине // Финансовая Украина. - 1996. - №49. - С.30.
120. Сало І., Дьяконова І. Фінансові аспекти активізації інвестиційного процесу в Україні // Банківська справа. - 1997. - №2. - С.23-27.



121. Сало И.В. Финансы в рыночной экономике. К.: Либра, 1994. 20с.
122. Сеглин К. Сельская ипотека// Строительная газета. - 1997. - №2. С.7.
123. Силин В.П., Глазунов В.Н. Оценка инвестиционной привлекательности проектов // Финансы. - 1995. - №3. - С.20-24.
124. Симоненко В. Інвестиційна політика: регіональний аспект // Економіка України. - 1996. - №4. С.33-38.
125. Скворцов Н.Н. Все о налогах в Украине. Как избежать финансовых санкций?: Как воспользоваться льготами?: В 2ч. 42. - К.: Фирма "КОНКОРД", 1995. - 110с.
126. Соколовська З.М. Можливості діагностики прийняття інвестиційних рішень на ринку підприємства // Фінанси України. - 1997. - №5. - С.54-63.
127. Справочник финансиста предприятия \ А.А. Володин, А.М. Ковалева, О.М. Мухоморова и др. - М.:ИНФРА, 1996. - 368с.
128. Старик Д.Э. Как рассчитать эффективность инвестиций. - М.: Финстатинформ, 1996. - 96с.
129. Стародубцев А. Сократить "незавершенку" помогают хитроумные маневры финансовыми потоками // Строительная газета. - 1997. - №12. - С.4.
130. Статистичний щорічник України за 1994 рік. / Міністерство статистики України: Відп. за вип. В.В. Самченко. - К.: Техніка, 1995.- 519с.
131. Статистичний щорічник України за 1995 рік. / Міністерство статистики України: Відп. за вип. В.В. Самченко. - К.: Техніка, 1996. - 576с.
132. Статистичний щорічник України за 1996 рік. Державний комітет статистики України - К.: Українська енциклопедія, 1997. - 618с.



133. Стеньков А.П. Ипотечное кредитование: организационные аспекты // Деньги и кредит. - 1994,- №8. - С.44-52.
134. Страйк Р., Косарева Н.Б. Жилищное ипотечное кредитование в условиях современной России // Деньги и кредит. - 1995,- №8,- С.52-59.
135. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. - Санкт-Петербург, 1996,- 235с.
136. Тарнавский В. Инвестор, будь готов. Кошело. Приватизация незавершенного строительства с точки зрения тех, кому приходится его завершать. // Финансовая консультация. - 1998. - №16.-С.72-73.
137. Україна у цифрах 1995 року. Корот. стат.довід. - К.: Техніка, 1996,- 143с.
138. Ушакова Н.Н., Ункоская Т.В., Гуляева Н.Н., Гринюк Н.А. Инвестирование, финансирование, кредитование: Стратегия и тактика предприятия. К.: Гос.торговозк.ун-т., 1997. - 191с.
139. Федоров Б.Г. Англо-русский толковый словарь валютно-кредитных терминов. - М.: Финансы и статистика, 1992. - 240с.
140. Фісун А.О. Інвестиційне забезпечення виробництва // Фінанси України. - 1997. - №9. - С.77-79.
141. Фетисов А.С. МИФы и ЧИФы // Финансы. - 1995. - №11. - С.32-35.
142. Хорченко Д. Долгосрочные инвестиции. Почему уклоняются от них банки // Строительная газета. - 1995. - №25. - С.4.
143. Ходжаев Д. Важно активизировать "средняка" // Строительная газета. - 1997. - №15. - С.5.
144. Чугунов И. Структура государственного бюджета Украины на 1998 год. // Бизнесинформ,- 1998. - №2. - С.35-37.
145. Шапиро В.Д. Управление проектами.- СПб.: ДваТриИ, 1996,- 610с.



146. Шевченко С. НБУ предлагает правительству бюджетный экссель.
// Финансовая Украина. - 1997. - №1. - С.20.
147. Экономические новости: Инфляция в феврале // Финансовая
консультация. - 1998. - №10. - С.4.
148. Ясин Е. Стратегия инвестиционной политики // Стратегическая
газета. - 1995. - №48. - С.4.
149. Nevitt P.K. Project Financing./ Euromoney Publ. London. 1988.
150. Kensinger J.W., Martin J.D. Project Finance - Passing Money the
Old- Fashioned Way // in: Journal of Applied Corporate Finance, 1:
69-81 (Fall 1988).

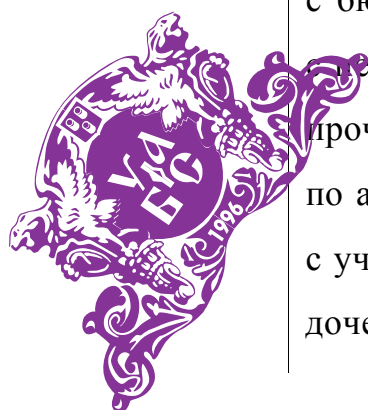
State Higher Educational Institution
"UKRAINIAN ACADEMY OF BANKING
OF THE NATIONAL BANK OF UKRAINE"

Державний вищий навчальний заклад
"УКРАЇНСЬКА АКАДЕМІЯ БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ
НАЦІОНАЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ"



Структура дебиторской и кредиторской задолженности по предприятиям строительного комплекса Сумской области в 1997-1998гг. (тыс.грн.)

Виды задолженности	На начало 1997 года		На начало 1998 года		В % к предыдущему периоду
	тыс. грн.	в %	тыс.грн.	в %	
1	2	3	4	5	6
Дебиторская задолженность всего,	44412	100	67075	100	151,0
в т.ч. по расчетам:					
за товары, работы и услуги срок оплаты которых не наступил	11061,9	24,9	13361,7	19,9	120,8
за товары, работы и услуги, не оплаченные в срок	21656,7	48,7	42801,6	63,8	197,6
по векселям полученным	11,2	од	462,9	0,7	41,3р.
налоговых расчетов с бюджетом	1381,4	3Д	675,3	1,0	
персоналом по прочим операциям	306,3	0,7	1682,2	2,5	121,8
по авансам выданным	188,2	0,4	783,5	1,2	255,8
с учредителями с дочерними	66,0	0,2	52,2	0,08	27,7
			12,0	0,02	18,2



1	2	3	4	5	6
предприятиями	7058,2	15,9	2712,7	4,0	38,6
с прочими дебиторами	2682,1	6,0	4530,9	6,8	138,6
Кредиторская задолженность всего,	74848,1	100	89403,9	100	119,5
в т.ч. по расчетам:					
за товары, работы и услуги, срок оплаты которых не наступил	19709,8	26,3	13222,2	14,9	67,6
за товары, работы и услуги, не оплаченные в срок	20512,8	27,4	36424,5	40,7	177,6
по векселям выданным	4,0	0,2	59,5	0,1	425
по авансам полученным	596,6	3,6	1711,1	1,9	63,4
с налоговыми расчетами	824,0	1,1	5213,5	5,8	632,7
с бюджетом по внебюджетным платежам	7059,9	9,4	9909,7	11,1	140,4
по сбережению	1964,8	2,6	1399,9	1,6	71,2
по оплате труда	4062,2	5,4	5801,2	6,5	142,8
с прочими предприятиями	6993,7	9,4	8624,5	9,6	123,3
с прочими кредиторами	3088,0	4,1	3326,8	3,7	107,7
с учредителями	585,9	0,78	151,2	0,2	25,8
с прочими кредиторами	7334,4	9,9	3449,8	3,9	47,0



Державний вищий навчальний заклад
 "УКРАЇНСЬКА АКАДЕМІЯ БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ"
 НАЦІОНАЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ

State Higher Educational Institution
 "UKRAINIAN ACADEMY OF BANKING"
 OF THE NATIONAL BANK OF UKRAINE

Сроки эксплуатации основных средств, рассчитанные по расписаниям, утвержденным в настоящее время действующим методикам амортизационных отчислений

Наименование объекта	Первоначальная стоимость, млн.грн.	По методике до 01.07.97		По методике после 01.07.97г.	
		Годовая норма аморти. отчисл., %	Нормативный срок эксплуатации, лет	Годовая норма аморти. отчисл., %	Срок эксплуатации расчетный, лет
1. Здание одноэт. со стенами из каменных материалов	3,0	12,0	58,82	5,0	193,27
2.насос водопроводный	8,9	12,0	8	15,0	139,22
3. кран башенный грузоподъемностью более 25 т.	10,0	6,7	14,92	15,0	142,74
4.конвейер (транспортёр) ленточный передвижной	5,0	20,0	5	15,0	135,34
5.погружник одноковшовый гусеничный грузоподъемностью более 10т.	10,5	10,0	10	15,0	140,34
6.трубоукладчик грузоподъемностью более 25 т. и более	10,0	10,0	10	15,0	140,01





Приложение В. Алгоритм расчета чистой прибыли.



Динамика ставок налога с корпораций в Великобритании, %

	1982/83	1983/84	1984/85	1986/87	1987/88	1990/91
Мелкие корпорации с доходами до 100 тыс. ф.ст.	38	30	30	29	27	25
Большие корпорации с доходами более 100 тыс.ф.ст.	52	50	35	35	35	33

Державний вищий навчальний заклад
 «УКРАЇНСЬКА АКАДЕМІЯ БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ
 НАЦІОНАЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ»



State Higher Educational Institution
 «UKRAINIAN ACADEMY OF BANKING
 OF THE NATIONAL BANK OF UKRAINE»

Льготы, ранее предусмотренные законодательством, по налогу на прибыль для предприятий стройкомплекса

содержание льготы	Дата введения	Сменена (-) Действует (+)
1. Уменьшение балансовой прибыли строительных-монтажных, проектных предприятий на сумму прибыли, полученной в результате строительства в сельской местности объектов социального, культурного и бытового назначения	28.12.94	(+) (+)
2. Уменьшение балансовой прибыли на сумму прибыли от реализации инвестором, принадлежащей ему части жилья и объектов социально-бытового назначения, построенного за счет его средств для военнослужащих и членов их семей	28.12.94	
3. Освобождение от оплаты налога на прибыль в течение 5 лет с момента внесения квалификационной инвестиции в строительство с иностранными инвестициями, зарегистрированные до 1.01.95г.	28.12.94	
4. Уменьшение суммы налога на прибыль до 100% , в случае направления ее на погашение затрат предприятия, связанных инвестированием строительства и получением жилья для военнослужащих и членов их семей, которые имеют право на получение жилья.	28.12.94	+



State Higher Educational Institution
 UKRAINIAN ACADEMY OF BANKING
 OF THE NATIONAL BANK OF UKRAINE
 «УКРАЇНСЬКА АКАДЕМІЯ БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ»
 НАЦІОНАЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ

Стоимость основных строительных материалов в Украине и
России в 1996 году

Наименование	Ед. изм.	Украина		Россия	
		грн.	долл.	тыс. руб.	долл.
Кирпич глиняный	1000шт.	120	69	85	157
Кирпич силикатный	1000шт.	80	45	300	148
Цемент, М400	т.	120	69	70	81,5
Товарный бетон	куб. м.	61,4	33,5	360	66,7
Керамзит	куб. м.	38	21	200	37,0
Доска обрезная	куб. м.	160	91	650	120
Паркет (дуб)	кв. м.	15	13	150	27,7
Паркет (береза)	кв. м.	15	8,9	120	22,2
Линолеум на ткан. основе	кв. м.	15,5	4,3	24	4,4
Стекло, 3мм.	кв. м.	4,6	2,6	25	4,6
Ванна чугунная эмалир., 1,5 м	шт.	220	126,4	975	180,5



Державний вищий навчальний заклад
"УКРАЇНСЬКА АКАДЕМІЯ БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ"
НАЦІОНАЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ

State Higher Educational Institution
"UKRAINIAN ACADEMY OF BANKING
OF THE NATIONAL BANK OF UKRAINE"

Соотношение городского и сельского населения по регионам
Украины, %

Области, в которых городское население превышает сельское	Городское население	Сельское население
Украина целом	66	44
Львовская	53	47
Киевская	74	26
Сумская	53	47
Харьковская	75	25
Кировоградская	53	48
Днепропетровская	50	20
Луганская	85	15
Донецкая	89	11
Запорожская	71	29
Одесская	62	38
Николаевская	60	40
Херсонская	58	42
АР Крым	67	33

