

ПРОБЛЕМИ ВИБОРУ ЕФЕКТИВНИХ МЕХАНІЗМІВ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

У статті розглядаються основні проблеми використання різних механізмів фінансування нерухомості. Проаналізовано переваги та недоліки фондів фінансування будівництва. Рекомендуються шляхи оптимізації джерел формування банківських ресурсів через фонди.

Ключові слова: будівництво житла, фінансування будівництва житла, фонди, механізми фінансування, управитель, довіритель, забудовник.

Постановка проблеми. Існуюча в Україні система фінансування будівництва житла знаходиться в процесі становлення. Найбільш цікавий досвід фінансування будівництва житла накопичений в м. Києві, зокрема в ХК “Київміськбуд” та АКБ “Аркада”. Нині спостерігається тенденція до значного поштовплення житлового будівництва у західному регіоні України, в портових містах та в районах поблизу Києва. Це пов’язано з появою в цих регіонах тимчасово вільних коштів, які надходять із-за кордону, а також з природно-кліматичними умовами. Усе це є передумовами для досить швидкого розвитку в Україні нових систем житлового будівництва та відродження будівельного комплексу. Однак серйозно стримується впровадження нових систем фінансування будівництва житла у великих містах України, зокрема в Харкові, Донецьку, Дніпропетровську, Одесі, Львові, Запоріжжі, Кривому Розі та багатьох інших обласних центрах. Це є причиною того, що житлове будівництво у цих містах перебуває у депресивному стані. Мають місце і житлові афери.

Водночас інвестори прагнуть інвестувати лише там, де учасники ринку та держава створили відповідні умови для прозорості і надійності бізнесу, захищеності прав власності. Саме ці завдання повинен вирішувати Фонд фінансування будівництва.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. На сьогодні питання вибору механізму фінансування житлового будівництва є предметом дискусій серед вітчизняних вчених і практиків. Окремі аспекти створення та функціонування цих інструментів розглянули у своїх працях В.Д. Базилевич, О.Л. Вовченко, О.П. Кириленко, В.І. Кравченко, І.І. Коркуна, К.В. Паливода, Н.П. Погорельцева, В.А. Поляченко.

Однак спірним залишається питання вибору найменш ризикованого механізму залучення грошових коштів для фінансування будівництва житла, а також місця і ролі кожного механізму у вітчизняній системі фінансування житлового будівництва.

Метою статті є дослідження нових схем інвестування та фінансування нерухомості, проблем та перспектив функціонування Фонду фінансування будівництва в контексті побудови цілісної фінансової системи, його переваг та недоліків, які повинні враховуватися інвесторами, що вкладають кошти у будівництво.

Виклад основного матеріалу. Для забудовників серйозною перешкодою на шляху залучення коштів населення став Закон України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, яким запроваджені жорсткіші вимоги (до інвесторів та забудовників) до будівництва житла, а також визначені загальні принципи, правові та організаційні засади залучення банками та іншими фінансовими установами грошових коштів фізичних та юридичних осіб в управління з метою фінансування масового будівництва житла та особливості управління цими коштами [6].

Змінами, внесеними у ст. 4 Закону України “Про інвестиційну діяльність” № 1560-ХІІ від 10.12.91, передбачено, що інвестування та фінансування будівництва житлових об’єктів з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, може здійснюватися кількома механізмами. По-перше, інвестування може здійснюватися через створення уже зазначених фондів фінансування будівництва (ФФБ), а також через фонди операцій з нерухомістю (ФОН), інститути сумісного інвестування (ІСІ), недержавні пенсійні фонди (НПФ), які створені та діють відповідно до законодавства. По-друге, це – випуск безпроцентних (цільових) облігацій, за якими базовим товаром є одиниця такої нерухомості (рис. 1) [5].



Рис. 1. Механізми залучення інвестицій у будівництво

Складено на основі аналізу літератури та наукових праць [3; 5].

Як видно з рис. 1, в Україні сьогодні запроваджуються нові інструменти фінансування житлового будівництва, характерні для ринкової економіки, замість збанкрутілої технології бюджетного фінансування цієї галузі. Однак кожен з цих інструментів, якщо їх розглядати саме через призму сучасної ситуації в економіці держави в цілому і в будівельній сфері зокрема, мають як позитивні, так і негативні сторони.

Отже, інвестор, зважаючи на можливі ризики, обиратиме рішення інвестувати в облігації чи брати участь у Фондах фінансування будівництва за рахунок власних коштів або отримувати іпотечний кредит в банку. При

порівнянні механізмів стають очевидними відмінності між ними. Тому коротко проаналізуємо кожний з них.

Фонди фінансування будівництва. Схема роботи через Фонд фінансування будівництва покликана зробити будівництво житла відкритим та прозорим для всіх учасників будівельного ринку. Для цього був створений новий учасник на цьому ринку – банк-управитель такого фонду, який залучає кошти фізичних та юридичних осіб, спрямовує їх на фінансування будівництва, здійснює контроль за процесом будівництва та цільовим використанням грошових коштів, а також кредитує всіх учасників цієї схеми під заставу житла, яке ще тільки будується. Створення фондів фінансування будівництва фінансові компанії розпочали у 2004 р. У вересні 2004 р. однією фінансовою компанією було створено один ФФБ, у вересні 2005 р. 22 компанії створили 47 ФФБ, у червні 2006 р. – 31 управитель і 120 ФФБ [7].

Фонди операцій з нерухомістю. Фонди операцій з нерухомістю будуть не менш популярні, ніж фонди фінансування будівництва. Адже ФФБ призначені в основному для фізичних осіб, які хочуть купити квартиру, а ФОНи – це суто інвестиційний проект. Гроші вкладаються у будівництво, а потім інвестор одержує прибуток від продажу або від оренди. У лютому 2006 р. вперше були зареєстровані два випуски сертифікатів ФОН. “Нова фінансова компанія” випустила сертифікати фонду “К-ФОН” на суму 21 млн. грн., а пізніше банк “Таврика” здійснив випуск сертифікатів для фонду “Вишневе містечко” на 20 млн. грн. [9].

Цільові безпроцентні облігації. Використання облігаційної схеми вигідне компаніям, які беруть участь у процесі організації будівництва. Облігації – це найбільш вдала схема з точки зору оподаткування, адже в момент залучення коштів немає ніяких податків, їх виникнення переноситься на дату укладання основного договору, тобто на дату погашення облігацій. Якщо залучати компанію з управління активами (КУА), то замовник встановлює ціну на облігації за собівартістю, а продає їх КУА, де і залишається весь прибуток. Існує думка про те, що використання облігацій дасть можливість узаконити “тіньові” гроші і, звичайно, забезпечити інтереси вкладників.

Інститути спільного інвестування. Одним з ефективних засобів фінансування будівництва є використання механізмів спільного інвестування. Після прийняття у 2001 р. Закону України “Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)”, а також внесення змін до законодавства, які передбачають податкові стимули для інститутів спільного інвестування (ІСІ), розпочався активний розвиток цих інститутів. Додатковим поштовхом до фінансування будівництва за допомогою ІСІ стало внесення змін до Закону “Про інвестиційну діяльність”. Через інститути спільного інвестування на фінансування будівництва в Україні вже залучено 35 млрд. грн., а через ФФБ та ФОН – близько 7 млрд. грн., що обумовлено різними механізмами функціонування даних установ [8].

Головною перевагою ІСІ є відкладене оподаткування. При цьому існує три види фінансування будівництва через інститути спільного інвестування – пряме, змішане та опосередковане через випуск цінних паперів. Сьогодні готуються зміни до Закону “Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)”, які повинні удосконалити механізми фінансування будівництва через ІСІ.

Недержавні пенсійні фонди – це нові фінансові інституції для переважної більшості населення. Такі інституції надаватимуть послуги з недержавного пенсійного забезпечення, основною метою якого є забезпечення для людей додаткових до загальнообов’язкового державного пенсійного страхування пенсійних виплат.

При збільшенні активів пенсійні фонди отримують можливість більш ефективно здійснювати інвестування в “альтернативні” до банківських депозитів види фінансових вкладень. Цією альтернативою перш за все можуть виступати об’єкти нерухомості.

Водночас особливістю вітчизняних пенсійних фондів є те, що через недостатність інвестиційно привабливих підприємств пенсійні гроші доводиться розміщувати в банку. Тобто фактично наші недержавні пенсійні фонди на цьому етапі є посередниками між клієнтом і одним із банків.

Інвестиції пенсійних активів безпосередньо в об’єкти нерухомості тільки набувають поступового поширення у практиці управління активами пенсійних фондів. Так, протягом періоду з 30.05.2009 по 30.09.2006 вкладення в об’єкти нерухомості зросли більш ніж у 20 разів (з 0,05 до 1,2 % від загальної суми активів). При цьому активи пенсійних фондів не використовуються в цьому напрямі в максимальних межах, передбачених законом [2, с. 60].

Сьогодні особливо відчувається активізація діяльності існуючих фондів фінансування будівництва як найбільш прозорого методу інвестування у нерухомість зі справжнім механізмом гарантій інвестицій. Узгодження економічних інтересів суб’єктів фінансування будівництва за рахунок коштів довірителів ФФБ здійснюється шляхом укладання договорів. Економічні інтереси суб’єктів механізму фінансування будівництва за рахунок коштів довірителів ФФБ наведені у табл. 1.

Таблиця 1

**Економічні інтереси суб'єктів механізму фінансування будівництва
за рахунок коштів довіритель ФФБ**

Суб'єкти системи ФФБ	Економічні інтереси
Управитель ФФБ	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отримання довірителями ФФБ у власність об'єктів житлової нерухомості. 2. Одержання доходу від здійснення операцій з довірчого управління залученими коштами. Джерелом доходу управителя ФФБ є: <ul style="list-style-type: none"> • комісія з перерахування коштів на фінансування будівництва, яка сплачується забудовником або отримується управителем самостійно за рахунок коштів ФФБ; • комісії з надання послуг довірителям ФФБ щодо зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового повернення коштів з ФФБ і оформлення відмови від участі у фонді; • доходи, одержані управителем ФФБ, від використання вільних коштів на поточних рахунках ФФБ, які тимчасово не передані на фінансування будівництва

Суб'єкти системи ФФБ	Економічні інтереси
Довіритель ФФБ	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отримання у власність об'єкта інвестування у фінансування будівництва об'єкта за рахунок власних коштів і банківських кредитів. 2. Мінімізація транзакційних витрат, що пов'язані з набуттям у власність об'єктів житлової нерухомості. 3. Уникнення недобросовісних дій забудовника щодо об'єктів інвестування
Забудовник	<p>Одержання прибутку в результаті організації спорудження об'єкта будівництва, введення його в експлуатацію та передачі об'єктів інвестування в об'єкті будівництва інвесторам. Складовими прибутку забудовника є:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Кошторисний прибуток, сума якого закладається у зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва і залежить від виду будівництва, технічної та технологічної складності будівництва, строків будівництва і приймається в межах, що рекомендовані Держбудом України. 2. Прибуток, сума якого утворилася внаслідок різниці між поточною ціною реалізації 1 м² загальної площі об'єкта інвестування та поточною кошторисною вартістю його будівництва

Джерело: [1, с. 424-427].

Розглянемо порядок встановлення цивільно-правових відносин між суб'єктами фінансування будівництва житла за рахунок коштів довіритель.

1. Встановлення правовідносин між забудовником і управителем ФФБ.

1.1. Погодження правил участі у ФФБ.

1.2. Договір про організацію споруджених об'єкта будівництва, за яким управитель ФФБ замовляє забудовнику збудувати один або декілька об'єктів будівництва, ввести їх в експлуатацію і передати об'єкти інвестування довірителями цього ФФБ на умовах, що визначені Правилами ФФБ.

1.3. Управитель ФФБ визначає банк, в якому має бути відкритий поточний рахунок забудовника, і поточні рахунки його підрядників, субпідрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні об'єкта будівництва.

1.4. За кожним об'єктом будівництва забудовник або генеральний підрядник зобов'язаний укласти зі страховиком, якого визначає управитель ФФБ, договір обов'язкового страхування будівельно-монтажних робіт на весь час спорудження об'єкта будівництва і на гарантійний строк від ризиків його пошкодження.

1.5. Укладання іпотечного договору, предметом іпотеки за яким можуть бути майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, або, за згодою управителя ФФБ, об'єкт незавершеного будівництва, або нерухоме майно.

1.6. Договір уступки майнових прав на об'єкт будівництва з відкладальною умовою.

1.7. Договір доручення з відкладальними умовами, за яким управителю ФФБ у разі порушення забудовником умов договору доручається виконувати функції забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам.

2. Управитель для кожного ФФБ відкриває окремий рахунок. Будь-які обмеження щодо кількості об'єктів будівництва, що можуть споруджуватися в рамках кожного ФФБ, не встановлюються. За кожним ФФБ його управитель формує оперативний резерв. Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ його управитель здійснює в межах отриманих в управління коштів, за винятком оперативного резерву. Облік спрямованих на фінансування будівництва коштів управитель здійснює за об'єктами будівництва.

3. Установлення правовідносин між управителем ФФБ і довіритель ФФБ.

3.1. Договір про участь у ФФБ, відповідно до якого відбувається закріплення об'єкта інвестування за довіритель ФФБ і в довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому. Внесення довіритель коштів до ФФБ і передачу їх управителю ФФБ в управління відбувається відповідно до договору про участь у ФФБ.

3.2. Після внесення довіритель коштів до ФФБ управитель видає довіритель свідоцтво про участь у ФФБ – документ, що підтверджує участь довірителя у ФФБ.

3.3. Договір про уступку майнових прав на об'єкт нерухомого майна, за яким довіритель ФФБ набуває майнових прав на об'єкт інвестування у разі

повного (100-процентного) інвестування довірителем ФФБ об'єкта інвестування.

4. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

4.1. Забудовник одержує акт державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, письмово повідомляє про це управителя ФФБ і надає дані про фактичну загальну площу об'єктів інвестування.

4.2. Управитель ФФБ надає забудовнику остаточно підтверджений обсяг замовлення на будівництво за цим об'єктом будівництва і передає йому перелік довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування.

4.3. На підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування довіритель за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування здійснює остаточно розрахунки з управителем ФФБ і отримує в управителя ФФБ довідку за встановленою формою в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ.

4.4. Отриману від управителя ФФБ довідку довіритель надає забудовникові для подальшого оформлення права власності на закріплений за ним об'єкт інвестування.

Незважаючи на те, що законодавство передбачає різні способи фінансування, фонди фінансування будівництва залишаються найпоширенішими, оскільки вони маловитратні при впровадженні. Використання ФФБ має й інші переваги.

1. Незаперечною перевагою Фонду фінансування будівництва є *участь у ньому незалежної фінансової установи*, що переслідує свої комерційні інтереси і тому зацікавлена в успішній реалізації проекту. Тому кваліфікований управитель активно бере участь у всіх стадіях будівництва – від проектування і до закінчення будівництва та передачі у власність житла, оскільки лише тоді можна вважати, що мета управління ФФБ досягнута. Причому контроль здійснюється дворівневий. З одного боку – обов'язковий регулярний контроль управителем проведення будівельних робіт забудовником та перевірка цільового використання ним коштів довірителів за фактом досягнення певного результату згідно з графіком будівництва та графіком фінансування. У випадку систематичних порушень з боку будівельної компанії він може поміняти її. З другого боку, самого управителя ФФБ контролює Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг або НБУ. Вони можуть вимагати заміни фінансової компанії, яка здійснює керівництво фондом, або забудовника. Такий механізм дозволяє максимально захистити інтереси довірителів (інвесторів) ФФБ і спонукає забудовників неухильно дотримуватися строків та якості будівництва.

2. *Дохід управителя прямо залежить від обсягу залучених коштів інвесторів.* Це змушує управителя від початку і до кінця контролювати хід будівництва і через наявні важелі впливати на забудовника. Наявність управителя є основною гарантією захисту прав інвестора. При цьому в особі управителя забудовник має партнера, який розміщує кошти не одного, а всіх

інвесторів конкретного об'єкта будівництва. Це дуже прозора схема, що практично виключає можливості зловживань і нецільового використання коштів інвесторів. Крім того, вважається, що наявність фінансового посередника призведе до подорожчання будівництва. Однак це не так. Практика показала, що будівельнику значно дешевше заплатити винагороду на рівні 3-5 % від обсягу залучених коштів управителю, який має кваліфікований персонал, ніж організувати продаж житла власними силами, найчастіше не маючи необхідних фахівців з маркетингу, реклами, продажу, або платити ті ж гроші брокерським і ріелтерським фірмам і все одно шукати фінансового партнера, що надавав би іпотечні кредити.

3. *Надійність усіх суб'єктів – учасників системи*, що виключає можливість бути ошуканим. Забудовник, перш ніж стати учасником ФФБ, проходить ретельну перевірку, яка проводиться висококваліфікованими спеціалістами. Кваліфікований управитель повинен мати у своєму штаті професійних фахівців – архітекторів, інженерів для нагляду за будівництвом, економістів і маркетологів, які зможуть грамотно побудувати і цінову політику, і процес реалізації, щоб забезпечити постійний приплив грошей у будівництво. Кінцева мета і в забудовника, і в управителя одна – вчасно передати інвестору у власність ту квартиру, яку він вибрав.

4. *Повне супроводження управителем обслуговування довіртелів*. Усю роботу щодо взаємодії з довіртелями – укладення угод, ведення листування та інформування щодо будівництва – управитель бере на себе, що є гарантією своєчасного вирішення поточних питань.

5. *Кредитування довіртелів на придбання нерухомості*, що споруджується у рамках ФФБ під заставу майнових прав. При відсутності у довірителя повної суми вартості квартири банк надає кредит на купівлю житла в рамках створених фондів фінансування будівництва. Кредитування здійснюється під заставу майнових прав на житло, що купується. При цьому забезпеченням повернення за кредитом виступає об'єкт інвестування (житло), яке стане власністю позичальника після закінчення будівництва.

6. *Гарантований захист інтересів довіртелів на законодавчому рівні*. Відповідно до ст. 17 Закону України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” у випадку виникнення у фізичної особи потреби виходу з ФФБ, кошти в найкоротший строк повертаються управителем за рахунок попередньо сформованого оперативного резерву з огляду на кількість закріплених за ним вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день подання заяви про вихід із ФФБ. Виконання забудовником зобов'язань за договором про будівництво забезпечується іпотекою.

При закріпленні за громадянином житла, будівництво якого він фінансує, фонди фінансування будівництва надають низку додаткових гарантій покупцям квартир в новобудовах. Між учасником фонду фінансування будівництва та банком укладається договір, в якому передбачено різні форми співпраці. Під час будівництва нового будинку

довіритель може змінити об'єкт інвестування, передати право вимоги третім особам, вийти з фонду та повернути свої грошові кошти. Крім того, довіритель має право самостійно обирати поверх та кількість кімнат нової квартири, перепланувати квартиру або об'єднати декілька квартир в одну через внесення змін в проект на етапі будівництва.

При укладенні договору про участь у ФФБ довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку не закріплених за іншими довірителями об'єктів інвестування, що є у пропозиції управителя. Цей об'єкт інвестування (конкретна квартира у будинку, а не внесена сума коштів) управитель має закріпити за довірителем на умовах правил ФФБ.

При закріпленні об'єкта інвестування за довірителем довіритель бере на себе зобов'язання щодо подальшого внесення коштів до ФФБ. Управитель вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції управителя, для виключення можливості закріплення цього об'єкта за іншим довірителем та зобов'язується за умови виконання довірителем своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ включити довірителя до переліку довірителів, яким забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування.

Закріплення об'єкта інвестування за довірителем є підтвердженням замовлення забудовнику на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва, тобто внесення цього об'єкта інвестування до підтвердженого обсягу замовлення. Розмір вимог довірителя на об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування. Управитель після внесення довірителем коштів до ФФБ закріплює за довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування, наприклад квадратних метрів, з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування на момент здійснення операції.

Дуже важливою перевагою при придбанні житла через участь у фонді фінансування будівництва є той факт, що Довіритель стає власником житла одразу після закінчення будівництва. Також слід визначити ще одну перевагу для майбутнього власника житла, яка робить придбання нового житла через участь в ФФБ більш вигідним та зручним, – оформлення права власності та технічного паспорта на квартири здійснюється забудовником власними силами та за власний рахунок.

Однак в роботі ФФБ є цілий ряд *недоліків*. По-перше, він не гарантує інвестору, який вносить кошти частинами, стабільну ціну одного квадратного метра. По-друге, якщо раніше один ФФБ міг фінансувати тільки один об'єкт будівництв, то тепер законодавчі зміни призвели до того, що йому дозволено інвестувати будівництво відразу декількох будинків. А це означає, що ФФБ зможе “перекидати” кошти з одного об'єкта на інший, тобто з'являється ризик перетворення ФФБ в так звану піраміду.

Серед інших не дуже приємних для інвестора змін в законодавстві про ФФБ – відміна обов'язкового страхування відповідальності забудовника за зрив термінів здачі будинку в експлуатацію. Крім того, якщо раніше закон

передбачав повернення коштів довірителю ФФБ за ринковою вартістю одного квадратного метра, то тепер умови повернення інвестицій визначаються правилами ФФБ.

Розглянувши можливі переваги фондів фінансування будівництва, які полягають передусім у гарантіях інвестування для фізичних осіб, можна відзначити позитивний законодавчо-нормативний захист майнових прав інвесторів. Але завжди треба зважати на те, що надійність фондів фінансування будівництва залежить від того, хто ними управляє. Якщо управителем виступає фінансова компанія або банк з хорошою репутацією на ринку, є впевненість у високій надійності механізму загалом.

Висновки. Отже, дослідивши основні напрями вдосконалення механізмів формування і використання фондів фінансування будівництва, можна зробити такі висновки:

вищезазначені переваги та недоліки використання Фонду фінансування будівництва створюють можливості для запозичень досвіду країн з розвинутою та перехідною економікою, його ефективного впровадження у нашій державі і забезпечення покращення економічного зростання; необхідність вдосконалення структури ресурсної бази банківських установ за рахунок розширення джерел формування ресурсів. Одним із таких джерел є більш широке використання Фонду фінансування будівництва.

У подальшому передбачено дослідити питання організаційно-функціональної діяльності фондів фінансування будівництва, планується також розглянути проблеми оцінки фінансової потужності ФФБ при використанні цільових облігацій у житловому будівництві.

Список літератури

1. Базилевич, В. Д. Іпотечний ринок [Текст] / В. Д. Базилевич, Н. П. Погорельцева. – К. : Знання, 2008. – 717 с.
2. Бірюк, С. Інструменти пенсійних накопичень в Україні [Текст] / С. Бірюк // Ринок цінних паперів України. – 2007. – № 5-6. – С. 53–61.
3. Коркуна, І. І. Фонд фінансування будівництва виду “А” [Текст] : методичний посібник / І. І. Коркуна. – Львів : ТРАНСБАНК, 2007. – 128 с.
4. Кравченко, В. І. Фінансування будівництва житла [Текст] / В. І. Кравченко, К. В. Паливода. – К. : Києво-Могилянська академія, 2006. – Ч. 2. Новітні тенденції. – 132 с.
5. Про інвестиційну діяльність [Текст] : [Закон України від 10 грудня 1991 року № 1560-XII] // Відомості Верховної Ради. – 1991. – № 47.
6. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю [Текст] : [Закон України від 19 червня 2003 р. № 978-IV] // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 52.
7. Соколова, І. В. Сучасний стан та проблемні питання діяльності управителів ФОН та ФФБ [Електронний ресурс] / І. В. Соколова. – Режим доступу : http://www.uaib.com.ua/files/articles/245/15_4.pdf.
8. Фінансування будівництва – 2008 [Текст] // Цінні папери України. – 2008. – № 9(501).
9. Як купувати майбутнє [Текст] // Юридичний вісник України. – № 31(631).

Summary

The article describes the main problems which concern various mechanisms of real estate financing. The advantages and disadvantages of building funds financing are also analysed. Improvements of banking resources forming sources via funds are recommended.

Отримано 15.12.2008

Шевчук, Т.В. Проблема вибору ефективних механізмів фінансування житлового будівництва [Текст] / Т.В. Шевчук // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: зб. наук. праць. – Суми: УАБС НБУ, 2009. - Т. 24. - С. 233 – 244.