

Іванченко А. М., к.е.н., доцент (Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне)

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ФІНАНСОВИХ МЕХАНІЗМІВ РЕАЛІЗАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Розкривається актуальність та соціально-економічне значення використання видів інвестиційного забезпечення проектів у сфері будівництва та реалізації об'єктів нерухомості, охарактеризовані основні правові моменти інвестиційних фондів в Україні.

Ключові слова: Державне регулювання, об'єкти нерухомості, будівництво, механізми фінансування, кредитування, дольова участь, інвестиційний договір, інвестиційний фонд.

Аналіз нормативної бази, зокрема Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві та операціях з нерухомістю». Із набранням чинності 14 січня 2006 р. Закону України «Про внесення змін та доповнень до деяких законодавчих актів України» від 15 грудня 2005 року було внесено суттєві зміни до Закону України «Про інвестиційну діяльність». Частину 3 ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» було викладено в такій редакції: «Об'єктами інвестиційної діяльності не можуть бути об'єкти будівництва, фінансування спорудження яких здійснюється з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління. Інвестування та фінансування будівництва таких об'єктів може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, недержавні пенсійні фонди, які створені та діють відповідно до законодавства, а також через випуск безпроцентних (цільових) облігацій, за якими базовим товаром виступає одиниця такої нерухомості».

Одним з правових фундаментів для здійснення фінансування будівництва є Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» прийнятий у 2003 р. Отже, фінансування будівництва – використання управителем отриманих в управління коштів на спорудження об'єктів будівництва за умовами договору. Закон містить загальні норми щодо залучення коштів фізичних та юридичних осіб в управління з метою фінансування масового будівництва шляхом створення фінансовою установою – управителем фонду фінансування будівництва (ФФБ) або Фонду операцій з нерухомістю (ФОН).

Будівництво шляхом створення ФФБ, попри певні недоліки нормативного регулювання даної сфери, є одним з найефективніших в Україні способів інвестування будівництва. Варто зазначити, що, на відміну від фондів операцій з нерухомістю, цей правовий інститут розвивається досить швидко; житлові комплекси, збудовані за допомогою ФФБ, є в усіх регіонах України.

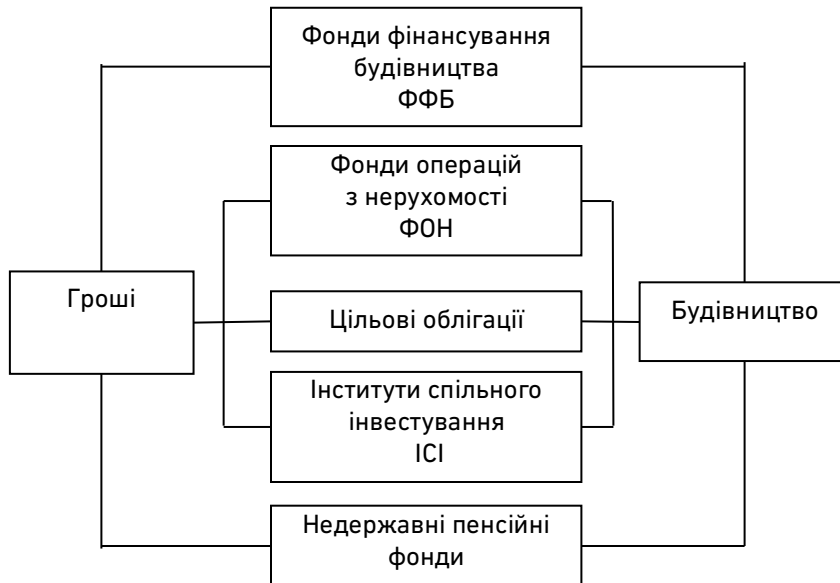


Рис. 1. Види недержавного фінансування будівництва в Україні

Фонд фінансування будівництва (ФФБ) – кошти передані ФФБ в управління, які використані або будуть використані управителем у майбутньому на умовах Правил фонду та договорів про участь у ФФБ. Фонд створюється з метою отримання особами-довірителями у власність. У свою чергу, завданням управителя є залучення на праві довірчої власності коштів від довіритель до фонду, із якого фінансуватиметься будівництво, а також укладання договору із забудовником (будівельним підприємством), банком (якщо останній не є управителем) і страховими компаніями. Фінансова установа, яка відповідає нормам законодавства, може з власної ініціативи створити ФФБ. ФФБ не є юридичною особою.

Відповідно до законодавства ФФБ може бути двох видів – типу А та типу Б. Для ФФБ типу А поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування, коефіцієнти поверху та комфортності визначає забудовник, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва.

Для ФФБ типу Б:

- забудовник бере на себе зобов'язання дотримуватися рекомендацій управителя щодо споживчих властивостей об'єктів інвестування, здійснювати спорудження об'єктів будівництва без порушення графіків будівництва та відповідно до проектної документації і кошторису на будівництво, погодженого з управителем;
- управитель визначає поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнти поверху і комфортності і приймає на себе ризик щодо недостатності залучення коштів на спорудження об'єкта будівництва.

При здійсненні управління ФФБ виду Б, для покриття ризику недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва, управитель укладає з визначеним ним страховиком договір обов'язкового страхування такого комерційного ризику.

Управитель може створювати ФФБ типу Б лише за наявності відповідного дозволу на прийняття управителем на себе комерційних ризиків.

Дозвіл на прийняття управителем на себе комерційних ризиків надає спеціально уповноважений орган виконавчої влади у сфері регулювання ринків фінансових послуг відповідно до розроблених ним нормативно-правових актів.

Банк управитель на рахунок ФФБ, відкритому у своєму балансі, акумулює, зберігає, обліковує отримані у довірчу власність кошти. Управитель який не є банківською установою, відкриває в обраному ним банку на своє ім'я окремий поточний рахунок, який і є рахунком фонду.

Довірителями ФФБ можуть бути фізичні та юридичні особи. Залучені до ФФБ кошти використовуються управителем на умовах договору про участь у ФФБ у порядку, визначеному правилами ФФБ.

ФФБ діє до моменту виконання усіх зобов'язань перед довірителями. Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ типу А управитель здійснює в межах отриманих в управління коштів, за винятком оперативного резерву. Для ФФБ типу Б управитель здійснює фінансування будівництва у порядку, визначеному угодою, в межах кошторису та відповідно до графіка фінансування, погоджених управителем і забудовником при укладенні угоди. У разі, якщо обсяг фактично залучених від довірителів коштів менше обсягу, визначеного графіком фінансування, управитель здійснює фінансування будівництва за рахунок інших джерел та звертається до страховика з вимогою про виплату страхового відшкодування за договором страхування комерційного ризику.



Облік спрямованих на будівництво коштів управитель веде за об'єктами будівництва. Забудовник зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від управителя коштів. В інтересах довіритель управитель здійснює контроль цільового використання забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва.

У разі зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво забудовник зобов'язаний на вимогу управителя повернути кошти на рахунок ФФБ для розрахунку з довірителями.

Управитель в інтересах довіритель може перевіряти фінансовий стан забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів.

У діяльності ФФБ, як і будь-якого іншого механізму фінансування є і позитивні риси і негативні. Якщо розглядати загалом, то основною проблемою діяльності ФФБ є відсутність визначення у законодавстві поточної ціни об'єкта інвестування і відсутня регламентація порядку її визначення та принцип погодження з управителем. Крім того, ще однією недосконалістю, є кількість договорів, які необхідно оформлювати при використанні схеми фінансування будівництва за допомогою ФФБ.

Якщо визначати негативи для кожного з суб'єктивного складу правовідносин, то для банку можливі наступні ризики:

- відсутність прецедентів реалізації права управителя на відчуження недобудованого об'єкту та завершення будівництва;
- необхідність переоформлення будівельної документації у випадку відчуження управителем об'єкту незавершеного будівництва;
- при кредитуванні фізичної особи на інвестування будівництва, фактично один і той же об'єкт незавершеного будівництва виступає в якості застави і під фонд фінансування будівництва та під кредити фізичних осіб.

Для забудовника:

- жорстка регламентація діяльності з боку управителя та можливість використання останнім санкцій за порушення забудовником договірних зобов'язань;
- відсутність пільгового оподаткування.

Говорячи про позитивні моменти необхідно зазначити, що для банку вони будуть наступними:

- наявність контролю за цільовим використанням;
- можливість добудови об'єкту у випадку невиконання забудовником своїх зобов'язань у визначений термін.

Для забудовника:

- досить короткий термін оформлення ФФБ;

- процедура оформлення документів на нерухомість після завершення будівництва через цей механізм є досить зручною.

Фондом операцій з нерухомістю є кошти отримані управителем ФОН в управління, а також нерухомість та інше майно, майнові права та доходи, набуті від управління цими коштами.

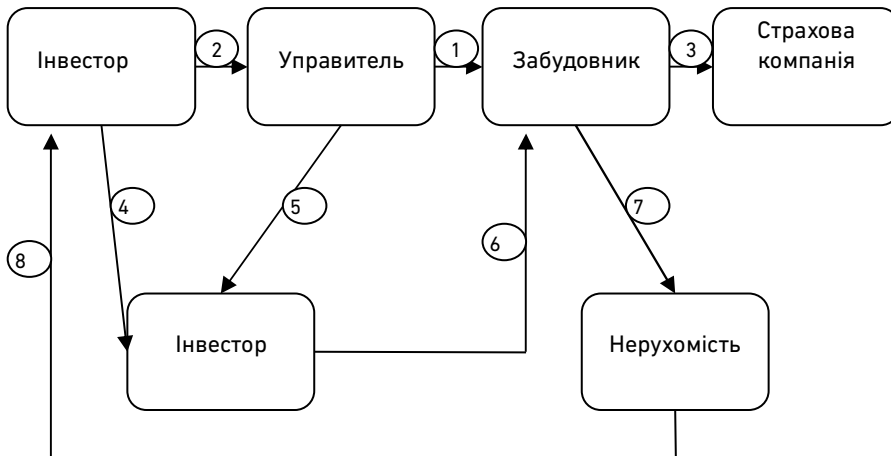


Рис. 2. Фінансування будівництва за допомогою ФФБ

1. Управитель (приміром, банк) укладає із забудовником договір про будівництво об'єкта інвестування.

2. Інвестори укладають із управителем договори про довірче управління майном (коштами) з метою побудови об'єкта нерухомості.

3. Забудовник укладає зі страховою компанією договори на страхування ризиків: руйнування або знищення об'єкта будівництва внаслідок технологічних аварій або природних явищ.

4. Інвестори перераховують кошти до ФФБ.

5. Управитель виконує управління коштами фонду.

6. Кошти для фінансування будівництва надходять на рахунок забудовника.

7. Забудовник здійснює будівництво об'єкта інвестування, вводить його в експлуатацію.

8. Інвестори одержують документи, що підтверджують право власності на об'єкт нерухомості.

Іншим управителем, відповідно до законодавства може бути Фонд операцій з нерухомістю (ФОН). Фонд операцій з нерухомістю – кошти, отримані управителем ФОН в управління, а також нерухомість та інше майно, майнові права та доходи, набуті від управління цими коштами.

Фінансова установа, яка відповідає вимогам Закону України



«Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», може за власною ініціативою створювати ФОН. ФОН не є юридичною особою.

Відповідно до вищевказаного Закону сертифікатами ФОН є цінні папери, що засвідчують право його власника на отримання доходу від інвестування в операції з нерухомістю.

Залучені до ФОН кошти використовуються на умовах управління майном в інтересах власників сертифікатів, у порядку, визначеному Правилами ФОН. Правила ФОН мають передбачати обмеження права довірчої власності управителя ФОН. Такі обмеження встановлені установником управління майном у договорі про придбання сертифікатів ФОН та обумовлюють зобов'язання управителя ФОН забезпечити можливість отримання власниками сертифікатів ФОН доходу відповідного до умов проспекту емісії сертифікатів.

Емітент може самостійно виконувати функції управителя ФОН або доручати виконання цих функцій іншій фінансовій установі, що відповідає вимогам законодавства.

Управитель ФОН по кожному об'єкту будівництва створює окремий ФОН. ФОН, вважається створений емітентом після затвердження Правил ФОН, укладення угоди із забудовником, оформлення забезпечення виконання зобов'язання забудовника.

Банк – управитель ФОН на рахунку ФОН, відкритому у своєму балансі, акумулює, зберігає та обліковує кошти, залучені до ФОН.

Емітент сертифікатів ФОН, який не є банківською установою, відкриває в обраному ним банку на своє ім'я окремий поточний рахунок, який є рахунком ФОН. Власником сертифікатів може бути будь-яка юридична або фізична особа.

Управитель ФОН інвестує кошти, залучені від продажу сертифікатів ФОН, в операції з нерухомістю, отримує дохід від цих операцій та розподіляє отриманий дохід між власниками сертифікатів ФОН на умовах Правил ФОН.

Фон діє до моменту виконання усіх зобов'язань перед власниками сертифікатів ФОН. ФОН створюється на строк, встановлений проспектом емісії, і до його закінчення емітент сертифікатів цього ФОН не бере на себе зобов'язань щодо викупу таких сертифікатів. Після закінчення строку, на який був створений ФОН, він припиняє своє функціонування.

Управитель за рахунок власних коштів здійснює обов'язкове страхування своєї фінансової відповідальності за збитки, що можуть бути завдані власникам сертифікатів ФОН діями або бездіяльністю управителя.

Нерухомість набуто за рахунок коштів ФОН, управитель враховує в балансі фонду. Нерухомість, набуто від здійснення управління ФОН, підлягає обов'язковому страхуванню за рахунок ФОН від ризиків загибелі або пошкодження на повну вартість на користь управителя як довірчого власника.

Управитель ФОН спрямовує кошти, залучені шляхом розміщення сертифікатів ФОН, на фінансування будівництва в порядку, визначеному правилами ФОН. Управитель ФОН веде облік спрямованих на фінансування будівництва коштів по об'єктах будівництва.

В інтересах власників сертифікатів управитель ФОН здійснює контроль цільового використання забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва.

Управитель ФОН в інтересах власників сертифікатів здійснює нагляд за спорудженням об'єкта будівництва та дотриманням забудовником чіткого виконання умов та зобов'язань за угодою з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій забудовника, що можуть призвести до:

- змін основних технічних характеристик об'єктів будівництва;
- погіршення споживчих якостей об'єктів будівництва або об'єктів інвестування;
- зростання вартості будівництва більш ніж на 5 відсотків;
- збільшення строків будівництва більше ніж на 30 днів.

У разі виявлення управителем ФОН ризику порушень умов угоди, управитель ФОН має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання угоди та повернення забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, а також здійснювати інші заходи щодо виконання забудовником своїх зобов'язань за угодою, визначеною законом.

Забудовник зобов'язаний на вимогу управителя ФОН протягом строку, визначеного в угоді, повернути грошові кошти на рахунок ФОН або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, управителю ФОН.

Перший інвестиційний фонд у світі було створено у серпні 1822 р. у Бельгії, через кілька десятиліть у Швейцарії і Франції. Як масове явище вони почали розвиватися лише після другої світової війни, поступово складаючи конкуренцію банкам та іншим фінансовим інститутам. Найбільшого поширення інвестиційні фонди набули у Великобританії і США. Нині більше половини американських домогосподарств є вкладниками того чи іншого інвестиційного фонду.

В Україні класичні з точки зору їхньої природи та функцій, інвестиційні фонди почали створюватись після прийняття Закону «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестицій-



ні фонди)» (2001 р.).

ІСІ – це інвестиційні фонди, в яких акумулюються кошти інвесторів для подальшого отримання прибутку через вкладення їх у цінні папери інших емітентів, корпоративні права та нерухомість.

Відповідно до визначення Закону про ІСІ діяльність інвестиційних фондів пов'язана з об'єднанням (залученням) грошових коштів інвесторів з метою отримання прибутку від їх вкладення у цінні папери інших емітентів, корпоративні права та нерухомість.

Забезпечуючи інвесторам можливість вибору, Закон про ІСІ передбачає функціонування інвестиційних фондів різних типів та видів. Причому для кожного виду фондів встановлено свої вимоги та обмеження в операціях з активами, сформованими за рахунок коштів його учасників (див. рис. 1). У цьому аспекті виділяється такий вид інвестиційних фондів, як диверсифікований, умови діяльності якого дозволяють говорити про його високу надійність. Ця надійність забезпечується жорсткими законодавчими обмеженнями напрямків інвестиційної діяльності, що гарантують мінімальні втрати диверсифікованого фонду в разі невдалого вкладення його коштів. Однак ці ж самі обмеження в умовах нерозвинутого фінансового ринку України є непереборними для реального функціонування диверсифікованих інвестиційних фондів. На практиці (і в тому числі в будівництві) набув застосування інший, ліберальніший у вимогах до створення та діяльності вид інвестиційних фондів - венчурний пайовий інвестиційний фонд (ВПІФ). Він являє собою недиверсифікований фонд закритого типу, що не має статусу юридичної особи, створюється заздалегідь визначеним вузьким колом осіб та не обтяжений істотними обмеженнями діяльності.

В Україні до ІСІ належать пайові та корпоративні інвестиційні фонди.

Пайові інвестиційні фонди (ПІФ) – це активи, що належать інвесторам на правах спільної часткової власності та перебувають в управлінні компанії з управління активами (КУА) і обліковуються окремо від результатів її господарської діяльності.

Пайовий інвестиційний фонд:

- Не є юридичною особою, створюється КУА шляхом продажу (розміщення) інвесторам випущених нею інвестиційних сертифікатів Фонду;
- При підписанні договорів купівлі або продажу активів фонду, КУА діє від свого імені;
- КУА веде облік результатів діяльності фонду окремо від власної господарської діяльності та інших ІСІ;

- Мінімальний обсяг активів – 1 250 мінімальних заробітних плат (на 01.10.2007 р. – 575 000 грн.).

Корпоративні інвестиційні фонди (КІФ) – це юридичні особи, які створюються у формі відкритого акціонерного товариства, і проводять діяльність виключно із спільного інвестування.

Корпоративний інвестиційний фонд:

- Юридична особа у формі відкритого акціонерного товариства (ВАТ);

- Статутний капітал фонду формується за рахунок грошових коштів, державних цінних паперів та цінних паперів інших емітентів, допущених до торгів на фондовій біржі або торгово-інформаційній системі та об'єктів нерухомості, збільшення статутного капіталу здійснюється виключно за рахунок грошових коштів;

- Не менше 70% середньорічної вартості активів повинно інвестуватися у цінні папери;

- Може випускати і розміщувати (бути емітентом) тільки акції, може залучати кредити (позики), обсяг яких не перевищує 10% вартості активів фонду, і лише для викупу розміщених акцій фонду;

- Управління фондом (відповідно, його активами) здійснює КУА на підставі договору, органи управління фонду (такі, як у ВАТ) – загальні збори акціонерів та наглядова (спостережна) рада.

Залежно від порядку здійснення діяльності ІСІ поділяються на три типи:

- Відкриті – цінні папери такого фонду продаються та купуються інвесторами у будь-який час.

- Інтервальні – цінні папери такого фонду можуть бути продані інвестору у будь-який час, а їхній викуп здійснюється на вимогу інвестора лише впродовж обумовленого у проспекті емісії терміну (інтервалу). Згідно закону такий інтервал повинен бути оголошений хоча б раз на рік/

- Закриті – цінні папери такого фонду розміщуються у терміни, визначені проспектом емісії, вільно обертаються на ринку цінних паперів. Викупити цінні папери такого фонду можна після закінчення терміну дії. Фонд зобов'язаний викупити свої цінні папери після закінчення терміну дії Фонду.

ІСІ можуть бути строковими або безстроковими.

Строковий ІСІ – створюється на певний строк, зазначений у проспекті емісії цінних паперів цього ІСІ, після закінчення якого ІСІ припиняє свою діяльність.

Безстроковий ІСІ – створюється на невизначений строк.

ІСІ закритого типу може бути лише строковим.

ІСІ також поділяються на два види:



Диверсифіковані ІСІ – інвестиційні фонди, активи яких можна інвестувати в обмежене коло інструментів ринку капіталів, відповідно до встановлених законодавством нормативів.

Недиверсифіковані ІСІ – інвестиційні фонди, щодо яких не існує жорстких вимог диверсифікації активів. Вони можуть здійснювати інвестиції у цінні папери, об'єкти нерухомості, корпоративні права, тощо.

Відкриті та інтервальні ІСІ – можуть бути лише диверсифікованими.

Існують ще венчурні інвестиційні фонди – це корпоративні або пайові недиверсифіковані інвестиційні фонди, активи яких більше, ніж на 50% можуть складатися з корпоративних прав і цінних паперів, які не торгуються на фондових біржах. Ці фонди здійснюють виключно приватне розміщення емітованих ними цінних паперів, і провадять досить ризиковану інвестиційну стратегію, зокрема в інноваційні проекти.

Фізичні особи не можуть бути учасниками венчурних КІФ та ПІФ, а також, недиверсифікованих ПІФ.

Пряма схема використання ІСІ (ВПІФ)

Здавалося б, схема використання ВПІФ для цілей фінансування будівництва лежить на поверхні: спеціально під будівництво конкретного об'єкта ліцензована компанія з управління активами за погодженням із забудовником створює ВПІФ, котрий і об'єднує в собі кошти всіх зацікавлених фізичних та юридичних осіб. Компанія з управління активами передає кошти ВПІФ забудовнику, а за підсумками здавання об'єкта в експлуатацію одержує весь об'єкт будівництва чи його профінансовану частину. Після цього ВПІФ ліквідується, а отримана нерухомість розподіляється компанією з управління активами між його учасниками. При цьому забудовник задовольняється загальними правилами оподаткування та думкою, що працює винятково законно.

І останнє з обмежень в операціях ВПІФ із нерухомістю полягає в неможливості розподілу такої нерухомості між учасниками ВПІФ при його ліквідації. Нерухомість необхідно продати, а між учасниками ВПІФ розподілити її вартість із виплатою у грошовій формі. Саме такий порядок ліквідації пайових інвестиційних фондів установлено статтею 28 Закону про ІСІ. Зрозуміло, що продаж нерухомості, заради якої ВПІФ, власне, і створювався, позбавляє схему прямого фінансування будівництва через ВПІФ будь-якого сенсу.

Як варіант організації власної діяльності забудовник може розглянути досить непросту, але дуже привабливу у своїх результатах і

апробовану на практиці схему. Вона полягає в поєднанні цільових облігацій як одного з дозволених способів залучення фінансування в будівництво та ВПІФ, діяльність яких пов'язана з істотними податковими пільгами.

У підсумку за фактом отримання грошових коштів від продажу облігацій у податковому обліку забудовника не виникає жодних податкових наслідків.

Після продажу ВПІФ облігацій замовникам будівництва за реальною вартістю нерухомості (а куплено їх було ним за собівартістю будівництва) у ВПІФ «осідає» весь прибуток забудовника. Мета такого кроку – виведення прибутку з-під обкладення податком на прибуток.

На наступному етапі забудовник вилучає свій прибуток у ВПІФ без його фактичної виплати на свою адресу. Пряма виплата тут не раціональна внаслідок необхідності віднесення сум отриманого прибутку до складу валових доходів забудовника. Уникнути оподаткування отриманого забудовником прибутку допоможуть векселі, видані забудовником на суму такого прибутку в оплату будівельних витрат (операції 5 і 6). Між забудовником і його постачальниками та підрядниками має існувати відповідна домовленість, що передбачає подальший продаж виданих векселів ВПІФ. Адже роль викуплених ВПІФ векселів полягає в тому, щоб їх ніколи не було погашено забудовником. У зв'язку з цим останньому варто зазначити в них завищений строк погашення (наприклад, 100 років), щоб уникнути в найближчому майбутньому будь-яких підозр щодо валового доходу унаслідок «прощення» вексельної заборгованості. Викладене вище дозволяє розглядати схему щодо використання ВПІФ в облігаційно-вексельних розрахунках забудовника як ідеальну в інвестиційному та податково-оптимізаційному аспекті. Однак є негативні моменти. Річ у тому, що розглядувана схема сама по собі є досить «важкою». Необхідно бути готовим до виконання багатьох організаційно-витратних умов її реалізації.

Перш за все виникає питання «фінансового наповнення» ВПІФ. У його діяльність має бути вкладено таку суму коштів, яка б дозволила викупити у забудовника необхідну кількість цільових облігацій. Потурбуватися про це варто самому забудовнику (або декільком забудовникам). Зрозуміло, що сума внеску до ВПІФ може дорівнювати всій собівартості будівництва і відповідно під силу аж ніяк не кожному підприємству. Але тут є два «втішні моменти». По-перше, брати участь у фінансуванні ВПІФ і відповідно по черзі користуватися його «послугами» можуть відразу кілька забудовників. По-друге, один раз профінансувавши ВПІФ, його «послугами» можна користуватися скі-



льки завгодно і згодом при його ліквідації повернути всі вкладені кошти.

Разом із тим «фінансове наповнення» ВПФ – це не єдина складність. Дуже не вигідними в організаційному та фінансовому плані будуть емісія та обслуговування випуску цільових облігацій, а також послуги професійної компанії з управління активами (КУА). Її можна залучити зі сторони, а можна створити самостійно (для цього необхідно мати як мінімум 200 тис. євро на статутний фонд, сертифікованих фахівців та «заступництво» однієї із саморегульованих організацій на ринку цінних паперів). Ще одна складність пов'язана з тим, що ВПФ (а точніше, компанія з управління його активами) може придбавати облігації лише тих підприємств, часткою в яких він володіє. Відповідна умова міститься в частині п'ятій статті 34 Закону про ІСІ. до складу активів венчурного фонду можуть входити боргові зобов'язання (у тому числі облігації) емітентів, частина в корпоративних правах яких входить до складу активів цього фонду. Виходить, для реалізації розглянутої нами схеми забудовник попередньо має продати своєму "кишеньковому" ВПФ будь-яку за розміром (навіть символічно малу) частку у власному статутному фонді (або пакет власних акцій).

1. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві та операціях з нерухомістю : Закон України від 14 січня 2006 р. **2.** Экономика недвижимости : учеб. пособие / Асаул А. Н., Старинский В. Н., Рыбнов Е. И., Ключев А. Ф. СПб. : Питер, 2004. **3.** Урбах А. И. Торговые здания и комплексы. М. : Стройиздат, 1974. 176 с. **4.** Беддингтон Н. Строительство торговых центров / пер. с англ. С. А. Хомутова. М. : Стройиздат, 1986. 172 с. **5.** Марченко А. В. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие. Ростов н/Д : Феникс, 2007. 448 с. **6.** Ричард Б. Пейзер и др. Профессиональный девелопмент недвижимости : Руководство ULI: Руководство ULI по ведению бизнеса. ULI-The Urban Land institute, 2003. 452 с.

REFERENCES:

1. Pro finansovo-kredytni mekhanizmy i upravlinnia mainom pry budivnytstvi ta operatsiiakh z nerukhomistiu : Zakon Ukrainy vid 14 sichnia 2006 r. **2.** Ekonomika nedvizhimosti : ucheb. posobie / Asaul A. N., Starinskii V. N., Rybnov E. I., Kliuev A. F. SPb. : Piter, 2004. **3.** Urbakh A. I. Torhovye zdaniia i komplekсы. M. : Stroizdat, 1974. 176 s. **4.** Beddinhton N. Stroitelstvo torhovyykh tsentrov / per. s anhl. S. A. Khomutova. M. : Stroiyzdat, 1986. 172 s. **5.** Marchenko A. V. Ekonomika i upravlenie nedvizhimosti : uchebnoe posobie. Rostov n/D : Feniks, 2007. 448 s. **6.** Richard B. Peizer i dr. Professionalnyi development nedvizhimosti : Rukovodstvo ULI: Rukovodstvo ULI po vedeniiu

Ivanchenko A. M., Candidate of Economics (Ph.D.), Associate Professor
(National University of Water and Environmental Engineering, Rivne)

STATE REGULATION OF FINANCIAL MECHANISMS OF REALIZATION OF REAL ESTATE OBJECTS

The urgency and socio economic meaning of use of information technologies in sphere of construction and realization of objects of the real estate is opened, the basic spheres of introduction of information technologies in the world and Ukraine are characterized. The urgency and socio-economic importance of state regulation, the use of types of investment support for projects in the field of construction and realization of real estate objects, the main legal points of investment funds in Ukraine are revealed.

***Keywords:* State regulation, about non-ownership, budgets, financial instruments, credit, interest, investment contract, investment fund.**

Иванченко А. М., к.э.н., доцент (Национальный университет
водного хозяйства и природопользования, г. Ровно)

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ФИНАНСОВЫХ МЕХАНИЗМОВ РЕАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Раскрывается актуальность и социально-экономическое значение использования видов инвестиционного обеспечения проектов в сфере строительства и реализации объектов недвижимости, охарактеризованны основные правовые моменты инвестиционных фондов в Украине.

***Ключевые слова:* Государственное регулирование, объекты недвижимости, строительство, механизмы финансирования, кредитования, дольова участие, ін-вестиційний договір, інвестиційний фонд.**
