

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У КАПІТАЛЬНОМУ БУДІВНИЦТВІ

Лучка Г.М., студент магістратури ННШП НАВС

Науковий керівник: к.е.н., доцент кафедри господарсько -правових дисциплін ННШП НАВС

Загорняк Н.Б.

Ефективність соціально -економічного розвитку України значною мірою визначаються наявністю сприятливого інвестиційного клімату, а також станом правового регулювання суспільних відносин у сфері інвестиційної діяльності. Фінансування будівництва житла з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, може здійснюватись через: фонди фінансування будівництва (ФФБ); фонди операцій з нерухомістю (ФОН); інститути спільного інвестування (ІСІ); випуск цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими забезпечується одиницею нерухомості («будівельні» облігації). Необхідно зазначити, що при фінансуванні

будівництва житла через ФОН та ІСІ інвестор отримує у власність не житло, а доходи від придбання цінних паперів. Тому при обранні схеми інвестування капітального будівництва перш за все необхідно звернути увагу на кінцеву мету, яку переслідує інвестор.

Інвестиційна схема застосування ФФБ є досить складною, проте вона є однією із найпопулярніших схем, залучення коштів у будівництво житла. До переваг цієї схеми слід віднести такі: чітка законодавча регламентація; нагляд за діями управителя здійснює регулятор (Нацкомфінпослуг); у разі порушення управителем законодавства про фінпослуги за рішенням суду може бути здійснена заміна управителя; контроль за цільовим використанням коштів забудовником здійснює управитель, можливість заміни забудовника за невиконання ним своїх зобов'язань; можливість для довірителя відмовитися від своєї участі у ФФБ і забрати вкладені кошти; можливість страхування ризиків, що передбачає залучення до процесу організації і контролю житлового будівництва фахівців страхових компаній; активи ФФБ обліковують окремо від активів фінансової установи і окремо за кожним об'єктом будівництва, а у випадку банкрутства фінустанови активи ФФБ не входять до загальної ліквідаційної маси. До недоліків цієї схеми можна віднести: відсутність у інвесторів права виступати кредитором у справі про банкрутство у разі неплатоспроможності забудовника; якщо забудовник не виконуватиме своїх обов'язків щодо вчасного будівництва і компанія-управитель вирішить змінити забудовника, його пошук буде проблематичним; ризики, пов'язані з несумлінністю компанії-управителя ФФБ, оскільки передбачено право управителя керувати кількома об'єктами одночасно, що може сприяти використанню коштів не за призначенням; неврегульованість питань відповідальності управителя перед інвестором. На нашу думку, основний недолік цієї схеми полягає в тому, що зазвичай управитель і забудовник є пов'язаними особами. Оскільки управитель замість того, щоб виступати гарантом прав інвесторів і здійснювати контроль за діяльністю забудовника, його фактично «прикриває», зазначений недолік зводить нанівець майже всі переваги цієї схеми фінансування будівництва житла.