

(ООРУ), але в основному реально любіюються тільки інтереси окремих великих компаній, а малий та середній бізнес залишається незахищеним. Тому вони мали б ще активніше шукати союзників та об'єднуватись, щоб бути спроможними протистояти великим організаціям та органам державної влади в разі порушення їхніх прав.

1. Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо державної податкової служби та у зв'язку з проведенням адміністративної реформи в Україні: Закон України від 05.07.2012 № 5083-VI. 2. Про організації роботодавців, їх об'єднання, права і гарантії їх діяльності: Закон України від 22.06.2012 № 5026-VI. 3. Податковий кодекс України: семінари, коментарі – [електронний ресурс] – <http://tax.38044.org/UA/7718>. 4. Бізнес і фінанси, статті – [електронний ресурс] – http://ipress.ua/articles/oksana_prodan_zbir_podatkiv_napered_ne_vplyne_na_finansovyy_stan_biznesu_ale_uskladnyt_zvitnist_6258.html.

Тегленкова О.І.

ст. гр. ЕФІм-13

Науковий керівник – асист. Цигиль І.Я.

ДЖЕРЕЛА ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

Розвиток житлового будівництва є одним з важливих аспектів, що характеризує економічну та соціальну сфери суспільства. На жаль для України є характерними малі обсяги будівництва житла, низька конкурентоспроможність вітчизняних будівельних підприємств, обмеженість державного фінансування, високі процентні ставки та малодоступність кредитних коштів. У період економічної кризи ці питання стали особливо актуальними, і виникає потреба пошуку нових механізмів залучення коштів для фінансування та впровадження відповідних інституційних засад їх функціонування.

Серед джерел фінансування житла можна виділити три основні напрями: бюджетне фінансування, кредитування та самофінансування. Обсяги бюджетного фінансування з кожним роком скорочуються, що пов'язано із лімітованістю державних коштів, які в основному йдуть на оплату будівництва житла для незахищених верств населення. Передумовами для розвитку системи іпотечного кредитування в Україні стало прийняття таких законів: «Про інститути спільного інвестування», «Про іпотеку», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про іпотечні облігації». Але через недостатню законодавчу врегульованість, відсутність належного державного контролю та низьку платоспроможністю громадян залучення кредитних коштів для фінансування будівництва досі залишається проблематичним. У зв'язку із високою ризиковістю будівництва, що пов'язано з часовим розривом між вкладенням коштів і їх повернення та складною економічною ситуацією в державі використання

власних коштів підприємств не є основним джерелом фінансування.

Серед основних механізмів фінансування будівництва житла за рахунок недержавних коштів законодавчо визначено: фонди фінансування будівництва (ФФБ); випуск безпроцентних (цільових) облігацій; інститути спільного інвестування (ІСІ); фонди операцій з нерухомістю (ФОН); недержавні пенсійні фонди (НПФ). Та ФОН, ІСІ та НПФ мають на меті інвестування у об'єкти нерухомості з метою отримання прибутку, не передбачаючи одержання житла в кінцевому результаті. Та через недостатнє законодавче регулювання та складність процесу інвестування, нестабільність цін на житло ці джерела фінансування не користуються попитом.

Цільові облігації – облігації, виконання зобов'язань за якими дозволяється товарами та/або послугами відповідно до вимог, встановлених умовами розміщення таких облігацій. Випуск безпроцентних облігацій характеризується рядом недоліків: додатковими витратами пов'язаними з організацію випуску; ризиками для покупця неотримання (або несвочасного отримання) у власність квартири або оформлення у власність не тієї, яка передбачалась; високі ризики при купівлі житла за допомогою облігацій підтверджуються низькими кредитними рейтингами, що встановлюються даному фінансовому інструменту; більшість безпроцентних облігацій, що емітуються, практично не мають забезпечення [1,3].

Найбільшого поширення набули фонди фінансування будівництва. ФФБ акумулюють кошти, передані інвесторами в довірче управління фінансовій установі. Фінустанова, як управитель ФФБ, частинами, в міру спорудження об'єкта будівництва, перераховує забудовникові кошти довіритель. Основні умови інвестиційного процесу регулюють "Правила ФФБ", що розробляються фінустановою. ФФБ, як і всі інші механізми фінансування будівництва, не гарантує інвесторові, що внесе кошти частинами, незмінності ціни несплачених квадратних метрів у майбутньому. Однак така схема має кілька беззаперечних переваг: чітко прописано процедуру закріплення за інвестором конкретної квартири. По-друге, ФФБ – єдиний механізм, що передбачає обов'язкове страхування будівельно-монтажних робіт. По-третє, інвесторові найпростіше припинити інвестування новобудови й повернути кошти. Та на даний час багато експертів стверджують, що фінансування будівництва через ФФБ застаріло. У період кризи багато забудовників не могли завершити будівництво уже розпочатих будинків, а законодавчо визначеної процедури заміни забудовника не було. Так нині є чимало об'єктів, де банк як заставу отримав в іпотеку майнові права. Тепер вони не знають, що з ними діяти, бо це неліквідне майно [4].

Для акумулювання коштів у жиле будівництво варто використати різносторонній підхід:

1. Одним з перспективних напрямків фінансування є залучення іноземного капіталу, але він в свою чергу потребує створення сприятливих умов через усунення перешкод для здійснення інвестицій, удосконалення

законодавчої бази і розвитку інвестиційного клімату з боку держави.

2. Методом активізації житлового будівництва є розвиток девелоперських компаній, де девелопер виступає як автор ідеї проекту, покупець прав на земельну ділянку під забудову, організатор проектування об'єкта, фінансує сам або залучає необхідні ресурси [2].

3. Для забезпечення подальшого функціонування ФФБ необхідно прийняти нормативний документ, який урегулює порядок зміни забудовника, що дозволить роз'язати ряд питань із завершення недобудованих житлових будинків.

4. Зниження відсотків за іпотечними кредитами позитивно вплинуло б на розвиток будівництва житла, що можливо здійснити за сприяння держави, а саме через встановлення пільг на ресурси, що використовують банки для надання іпотечних кредитів.

Аналіз сучасного стану фінансування житлового будівництва в Україні у післякризовий період виявив необхідність пошуку нових шляхів залучення коштів, а також врегулювання вже існуючих. Тож для вирішення проблеми залучення фінансових ресурсів у будівництво житла потрібен комплексний підхід за участі забудовників, банків та в першу чергу держави.

1. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» за редакцією від 07.08.2011 №978-IV; 2. Девелоперські компанії на інвестиційному ринку України: Монографія. / М.І. Діба, Є.А. Поліщук – К.: КНЕУ, 2011. – 422 с.; 3. Д.О. Фаріон. Фінансове забезпечення житлового будівництва в Україні/ Фаріон Д.О.// «Ефективна економіка» – 2011 – №11 4. Василь Худіцький. Добудувати недобудову/ Василь Худіцький //«Дзеркало тижня. Україна» – 2011 – №32.

Яворовська Х.Є.

ст. гр. ЕФІм-13

Науковий керівник – к.е.н., доц. Рудницька О.М.

МЕХАНІЗМИ ПІДТРИМКИ І РОЗВИТКУ МАЛОГО ПІДПРИЄМНИЦТВА У ЛЬВІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

Розвиток національної економіки прямим чином пов'язаний з процесом становлення малого і середнього підприємництва. Малий бізнес є невід'ємним елементом конкурентного механізму, оскільки він надає ринковій економіці гнучкість, мобілізує виробничі і фінансові ресурси, сприяє насиченню ринку споживчими товарами та вирішує проблему зайнятості населення[1]. Мале підприємництво охоплює малі підприємства, фермерські господарства та підприємців-фізичних осіб.

Мале підприємництво у Львівській області розвивається майже у всіх галузях господарського комплексу області. За видами економічної діяльності традиційно найбільшою була частка малих підприємств, які діяли у сфері торгівлі, ремонту автомобілів, побутових виробів та