

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Кафедра фінансів, обліку та оподаткування

ДОПУСТИТИ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри

Тетяна КОСОВА

« _____ » _____ 2021 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

(ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА)

**ЗДОБУВАЧА ВИЩОЇ ОСВІТИ
ОС «МАГІСТР»**

Тема: «Механізми операцій з нерухомістю та фінансування будівництва»

Виконав(ла): Дмитро ПУСЬКОВ

Керівник: к.е.н., доцент Олена РИБАК

Консультанти з окремих розділів пояснювальної записки:

перший розділ — к.е.н., доцент Олена РИБАК

другий розділ — к.е.н., доцент Олена РИБАК

третій розділ — к.е.н., доцент Олена РИБАК

Нормоконтролер: к.е.н., доцент Зоряна МОКРИНСЬКА

Київ 2021

НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Кафедра фінансів, обліку та оподаткування
Спеціальність 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»
Освітньо-професійна програма «Фінанси і кредит»

ЗАТВЕРДЖУЮ
завідувач кафедри

_____ Тетяна КОСОВА
« _____ » _____ 2021 р.

ЗАВДАННЯ на виконання кваліфікаційної магістерської роботи

здобувача вищої освіти _____ Дмитра ПУСЬКОВА
(прізвище, ім'я у родовому відмінку)

1. Тема кваліфікаційної роботи «Механізми операцій з нерухомістю та фінансування будівництва» затверджена наказом ректора від 30.09.2021 № 2098/ст.

2. Термін виконання роботи: з 11.10.2021 р. до 31.12.2021 р.

3. Вихідні дані до роботи: нормативно-правова база, дані Державної служби статистики України, фінансова, податкова, статистична звітність ТОВ «ЗИСК»

4. Зміст пояснювальної записки: РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ МЕХАНІЗМІВ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА. РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ТОВ «ЗИСК». РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ТОВ «ЗИСК»

5. Перелік обов'язкового графічного (ілюстративного) матеріалу: ЛИСТ 1. Сутність та види операцій з нерухомістю; ЛИСТ 2. Механізми фінансування будівництва; ЛИСТ 3. Аналіз сучасного стану ринку нерухомості України; ЛИСТ 4. Аналіз активів та пасивів ТОВ «ЗИСК»; ЛИСТ 5. Аналіз фінансових результатів діяльності ТОВ «ЗИСК»; ЛИСТ 6. Аналіз ліквідності ТОВ «ЗИСК»; Лист 7. Аналіз фінансової стійкості ТОВ «ЗИСК»; ЛИСТ 8. Аналіз ділової активності та рентабельності ТОВ «ЗИСК». ЛИСТ 9. Аналіз операцій з нерухомістю ТОВ «ЗИСК»; Лист 10. Джерела фінансування будівництва ТОВ «ЗИСК»; Лист 11. Порядок реалізації житлового будівельного проекту Концорціуму; Лист 12. Порівняльна характеристика механізмів фінансування будівництва житла; Лист 13. Заходи щодо удосконалення операцій з нерухомістю ТОВ «ЗИСК».

6. Календарний план-графік

№ пор.	Завдання	Термін виконання	Відмітка про виконання
1	Написання першого розділу кваліфікаційної магістерської роботи та надання його керівнику	11.10.2021 – 24.10.2021	
2	Написання та оформлення матеріалів другого розділу кваліфікаційної магістерської роботи і надання його керівнику	25.10.2021 – 07.11.2021	
3	Написання та оформлення матеріалів третього розділу кваліфікаційної магістерської роботи і надання його керівнику	08.11.2021 – 21.11.2021	
4	1. Узгодження кваліфікаційної магістерської роботи з науковим керівником. 2. Проходження нормоконтролю та перевірку на академічну доброчесність. 3. Отримання рецензії та відгуку на кваліфікаційну магістерську роботу. 4. Підготовка виступу.	22.11.2021 – 07.12.2021	
5	1. Переплетення кваліфікаційної магістерської роботи. 2. Подання кваліфікаційної магістерської роботи та супровідних документів секретарю ДЕК	08.12.2021 – 10.12.2021	

7. Консультанти з окремих розділів

РОЗДІЛ	КОНСУЛЬТАНТ (посада, прізвище, ім'я, по батькові)	ПІДПИС, ДАТА	
		ЗАВДАННЯ ВИДАВ	ЗАВДАННЯ ПРИЙНЯВ
РОЗДІЛ 1	к.е.н., доцент Олена РИБАК		
РОЗДІЛ 2	к.е.н., доцент Олена РИБАК		
РОЗДІЛ 3	к.е.н., доцент Олена РИБАК		

8. Дата видачі завдання: «08» жовтня 2021 р.

Керівник кваліфікаційної магістерської роботи _____ Олена РИБАК
(підпис керівника)

Завдання прийняв до виконання _____ Дмитро ПУСЬКОВ
(підпис здобувача)

РЕФЕРАТ

Пояснювальна записка до кваліфікаційної магістерської роботи «Механізми операцій з нерухомістю та фінансування будівництва»: 93 стор., 19 рис., 19 табл., 70 використаних джерел.

Метою магістерської роботи є дослідження методів, способів та прийомів, за допомогою яких підприємство здійснює операції з нерухомістю, їх удосконалення для забезпечення належного рівня фінансування.

Об'єктом роботи є організація та здійснення операцій з нерухомістю й фінансування будівництва в Україні.

Предметом роботи є теоретичні, методичні та практичні аспекти організації та здійснення операцій з нерухомим майном і фінансування будівництва ТОВ «ЗИСК».

У роботі застосовувалися загальнонаукові методи і прийоми: діалектичний, класифікації, систематизації, фінансового аналізу, індукції та дедукції, порівняння, узагальнення, статистичний, абстрактно-логічний, табличний, графічний та інші методи.

Результати роботи можуть бути використані у процесі аналізу та удосконалення операцій з нерухомістю і фінансування будівництва ТОВ «ЗИСК» та інших підприємств, організацій, установ, у навчальному процесі та подальших дослідженнях обраної тематики.

НЕРУХОМІСТЬ, ОПЕРАЦІЇ З НЕРУХОМІСТЮ, ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА, МЕХАНІЗМ, ПІДПРИЄМСТВО, АНАЛІЗ, ОЦІНКА, РИНОК НЕРУХОМОСТІ, УПРАВЛІННЯ.

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

ТОВ – товариство з обмеженою відповідальністю

ФФБ – фонд фінансування будівництва

ФОН – фонд операцій з нерухомістю

ІСІ – інститут спільного інвестування

КМУ – Кабінет Міністрів України

НКЦПФР – Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку

ЗМІСТ

ВСТУП	7
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ МЕХАНІЗМІВ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА	10
1.1. Сутність, ознаки та класифікація нерухомості, види операцій з нерухомим майном.....	10
1.2. Нормативно-правове забезпечення операцій з нерухомістю та фінансування будівництва в Україні	18
1.3. Механізми фінансування будівництва	21
Висновки до розділу 1	30
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ТОВ «ЗИСК»	32
2.1. Організаційно-управлінська характеристика ТОВ «ЗИСК» та оцінка його роботи на ринку нерухомості України.....	32
2.2. Аналіз фінансового стану ТОВ «ЗИСК»	38
2.3. Дослідження операцій з нерухомістю та фінансування будівництва ТОВ «ЗИСК».....	52
Висновки до розділу 2	58
РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ТОВ «ЗИСК»	60
3.1. Актуалізація механізмів фінансування будівництва для ТОВ «ЗИСК».....	60
3.2. Напрями удосконалення операцій з нерухомістю ТОВ «ЗИСК».....	69
3.3. Оцінка ефективності оптимізації витрат та удосконаленого механізму фінансування будівництва для ТОВ «ЗИСК»	73
Висновки до розділу 3	80
ВИСНОВКИ	82
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	86
ДОДАТКИ	93

ВСТУП

Актуальність проблеми. Кризові явища, що відбулися останніми роками в економічній системі України, призвели до значних негативних змін у будівельній сфері, зокрема різке скорочення бюджетних асигнувань, недостатній розвиток нових форм організації та фінансування капітального будівництва, зменшення інвестиційної активності всіх груп інвесторів зумовили згортання цього сектору. Як наслідок – збільшення частки незавершеного будівництва, подовження строків здійснення будівельно-монтажних робіт за відсутності в підприємств достатніх грошових ресурсів для їх реалізації, загальне зниження конкурентоспроможності вітчизняних будівельних компаній.

Шлях будівельного комплексу до високоефективного, конкурентоспроможного сектору економіки держави – це, у першу чергу, питання спроможності будівельного комплексу України раціонально залучати фінансування та ефективно використовувати фінансові ресурси.

Будівництво нерозривно пов'язане із ринком нерухомості. Ключове значення ринку нерухомості як сектору економіки підтверджується його істотною часткою у ВВП країни, значним ступенем надходжень до бюджету від здійснення купівлі-продажу, орендних та інших операцій з нерухомістю, що перебуває у власності громадян та юридичних осіб. Саме тому дослідження механізмів операцій з нерухомістю та фінансування будівництва набуває особливої актуальності.

У науковій літературі вивченню питань, пов'язаних із сутністю нерухомості та здійсненням операцій з нерухомим майном, приділено досить багато уваги як вітчизняних, так і зарубіжних вчених, а саме: О.В. Павлова, І.Т. Балабанової, О.А. Гриценко, С.А. Фесака, П.В. Гудзя, С.В. Шарової, Н.І. Верхоглядової, В.В. Григор'єва, В.О. Вороніна, О.Ю. Щеглової, Е.Т. Карапетяна, І.І. Самойлової, О.Р. Квасовського.

Дослідженню механізмів фінансування будівництва присвячені праці таких науковців як: І.С. Івахненко, Т.В. Шевчук, Н.М. Гуляєва, П.М.

Бедрековський, І.В. Чернуха, Ю.М. Сафонов, В.Г. Євтеєва, А.В. Кравець, К.В. Паливода, О.М. Юркевич та інших. Не зменшуючи важливість наукових досягнень згаданих вчених, все ж слід зауважити, що недостатньо вивченими залишаються проблеми ефективного здійснення операцій з нерухомістю та пошуку оптимальних шляхів фінансування будівництва з позиції забудовника, особливо в умовах фінансово-економічної нестабільності.

Метою кваліфікаційної магістерської роботи є дослідження методів, способів та прийомів, за допомогою яких підприємство здійснює операції з нерухомістю, їх удосконалення для забезпечення належного рівня фінансування.

Поставлена мета зумовлює необхідність вирішення наступних *завдань*:

- визначити сутність понять «нерухомість» та «операції з нерухомістю», здійснити класифікацію операцій з нерухомим майном;
- розглянути нормативно-правове забезпечення операцій з нерухомістю та фінансування будівництва в Україні;
- дослідити механізми фінансування будівництва;
- надати організаційно-управлінську характеристику ТОВ «ЗИСК»;
- оцінити стан та динаміку ринку нерухомості України;
- проаналізувати фінансовий стан ТОВ «ЗИСК»;
- дослідити операції з нерухомістю та фінансування будівництва ТОВ «ЗИСК»;
- актуалізувати механізм фінансування будівництва для ТОВ «ЗИСК»;
- запропонувати напрями удосконалення операцій з нерухомістю ТОВ «ЗИСК»;
- оцінити ефективність оптимізації витрат та удосконаленого механізму фінансування будівництва для ТОВ «ЗИСК».

Об'єктом магістерської роботи є організація та здійснення операцій з нерухомістю й фінансування будівництва в Україні.

Предметом роботи є теоретичні, методичні та практичні аспекти організації та здійснення операцій з нерухомим майном і фінансування будівництва ТОВ «ЗИСК».

Методи дослідження. Для вирішення завдань магістерської роботи було використано наступні наукові методи: діалектичний – під час уточнення сутності понять «нерухомість», «операції з нерухомістю», «фінансування будівництва» (п. 1.1, п. 1.3); класифікації – при дослідженні видів об'єктів нерухомості та операцій з нерухомим майном (п. 1.1); систематизації – під час визначення нормативно-правового забезпечення операцій з нерухомістю та фінансування будівництва (п. 1.2); статистичний – при дослідженні стану та динаміки ринку нерухомості України (п. 2.1); фінансового аналізу та узагальнення – у процесі дослідження фінансової стану ТОВ «ЗИСК» (п. 2.2), індукції, дедукції та порівняння – при визначенні оптимального механізму фінансування будівництва для ТОВ «ЗИСК» (п. 3.1); абстрактно-логічний та системний – у процесі визначення шляхів удосконалення операцій з нерухомістю (п. 3.2); табличний та графічний – для наочного висвітлення результатів дослідження та встановлення зв'язку між ними, та інші методи.

Інформаційною базою дослідження є законодавчі та нормативні акти, матеріали науково-практичних конференцій, періодичні видання вітчизняних та міжнародних організацій, монографії, збірники, податкова, фінансова, статистична звітність ТОВ «ЗИСК», аналітичні огляди ринку нерухомості, офіційні ресурси мережі Інтернет.

Практичне значення одержаних результатів полягає у розробці шляхів удосконалення здійснення операцій з нерухомістю та фінансування будівництва на прикладі ТОВ «ЗИСК». Результати роботи можуть бути використані для підвищення ефективності та зниження ризиковості господарської діяльності ТОВ «ЗИСК» та інших підприємств, організацій, установ, в навчальному процесі та подальших дослідженнях обраної тематики.

Структура, зміст та обсяг кваліфікаційної роботи. Кваліфікаційна робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Основний зміст кваліфікаційної роботи розміщено на 85 сторінках друкованого тексту, у тому числі 19 таблиць, 19 рисунків та 18 додатків на 24 сторінках. Список використаних джерел налічує 70 найменувань, який подано на 7 сторінках.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ МЕХАНІЗМІВ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА

1.1. Сутність, ознаки та класифікація нерухомості, види операцій з нерухомим майном

Розподіл майна на рухоме та нерухоме починається ще із часів Стародавнього Риму, і загальновідомим є той факт, що нерухомість є основою, що забезпечує функціонування суспільства та держави. Проаналізуємо визначення поняття "нерухомість" у сучасній науковій літературі та законодавчих актах.

Науковець А.Г. Загородній визначає нерухомість як земельні ділянки, будівлі й споруди, тобто усе, що міцно пов'язане із землею, – об'єкти, перенесення яких без завдання збитків їх призначенню не є можливим [1].

І.Т. Балабанов стверджує, що нерухомість – це площа певної території із приналежними до неї природними ресурсами (водою, ґрунтом та іншими мінеральними і рослинними ресурсами), а також будівельні об'єкти та споруди, розташовані на ній [2].

Інший підхід має вітчизняний економіст О.В. Павлов, який зазначає, що нерухомість – реальна земельна та уся матеріальна власність. Включає в себе усе матеріальне майно під поверхнею землі, над її поверхнею чи прикріплене до неї [3]. В цьому трактуванні до нерухомості відноситься все майно, що знаходиться в уявному конусі під землею та над нею.

В.В. Григор'єв наступним чином трактує поняття "нерухомість": «будь-який товар, який жорстко зв'язаний із земельною ділянкою і його переміщення є неможливим без значного руйнування і втрати споживчої вартості» [4]. При цьому нерухомість дослідник також відносить до фінансових активів, операції щодо яких здійснюються на ринку нерухомості, тобто на одному із сегментів

фінансового ринку. Нерухоме майно являє собою фінансову категорію та є формою інвестування капіталу.

Вітчизняна науковець у галузі нерухомого майна О.А. Гриценко відносить нерухомість до категорій економічної теорії, проводячи зв'язок від «нерухомості-блага» до «нерухомості – економічної категорії». На її погляд, концептуальна конструкція нерухомості виглядає таким чином: 1) земля – вихідна природна форма нерухомості (абсолютна тотожність землі та нерухомості); 2) нерухомість – земля з уречевленими покращеннями; 3) нерухомість – покращення (матеріальні об'єкти), які мають нерозривний фізичний, економічний і правовий зв'язок з землею, що дає можливість визначити нерухомість у вузькому сенсі; 4) нерухомість як капітал (в матеріально-речовій формі) зрощений із землею характеризує нерухомість у широкому розумінні [5].

Визначення «нерухомості» у законодавчих актах є похідним від розуміння даного поняття в теорії та практиці наукової діяльності. З правової точки зору визначення нерухомого майна зосереджується на особливостях його правового статусу та обігу, передусім необхідністю державної реєстрації прав на нього.

Проаналізувавши наведені трактування у нормативно-правових документах [6–12], можемо виокремити такі умови приналежності майна до нерухомого:

- об'єкти, які належать площі певної території та неподільно зв'язані із нею, тобто вони не функціонують без землі;
- перенесення вказаного майна не є можливим без утрати його вартості й зміни цільової спрямованості.

Отже, на основі узагальнення розглянутих трактувань поняття «нерухомість» визначимо його як земельні ділянки та об'єкти, що знаходяться на земельній ділянці та неподільно із нею пов'язані, перенесення яких не є можливим без їх знецінення та зміни їх функціональних властивостей.

Будь-яка нерухомість, враховуючи житлові приміщення, у реальних умовах існує в єдності фізичних, соціальних, економічних та правових особливостей, кожна група із яких у необхідних випадках може бути основною

(визначальною) у залежності від ситуації, мети та етапів аналізу [13]. На цьому твердженні і засновані концепції, що були сформульовані за довгу історію дослідження нерухомого майна.

Географічна концепція є відображенням фізичних властивостей об'єктів нерухомості, до яких належать: конструкція та матеріали, з яких побудовані будівельні об'єкти, кліматичні особливості території, місце знаходження, навколишні умови та інші [14]. Під впливом фізичних, техногенних, біологічних факторів змінюються споживчі властивості об'єктів нерухомості та їх функціональна придатність.

Соціальна роль нерухомості визнається задоволенням фізичних, інтелектуальних, психологічних та інших характеристик громадян. Все, що є важливим для гідного існування, людина отримує у кінцевому підсумку від землі. Також, володіння нерухомістю є престижним у поглядах людей та є необхідним для формування середнього класу суспільства [13].

Економічна концепція розглядає нерухоме майно як якісний інвестиційний актив та надійний дохідний механізм. Основними економічними елементами нерухомості є вартість та ціна, що є вимірниками його корисності та можливостей задовольняти потреби суспільства. За рахунок сплати податків власниками нерухомого майна, наповнюються бюджети та фінансуються соціальні програми розвитку [14].

Юридичне значення нерухомого майна полягає у тому, що воно є сукупністю публічних та приватних прав, установлених законодавством держави. Приватні права громадян можуть бути неподільними або частковими (нерухомість у спільній власності) та розділеними – фізичне горизонтальне та вертикальне поділення нерухомості на мінеральні копалини, власне площу ділянок землі, споруд на ній та повітряний простір [15].

Уся сукупність об'єктів нерухомості має сутнісні (істотні) властивості, що дають змогу виокремити їх від рухомого майна, та видові, які дозволяють поєднати об'єкти нерухомості за певними характеристиками (додаток А).

Фундаментальними характеристиками нерухомого майна є його нерухомість, матеріальність та тривалий термін використання, на яких ґрунтуються усі інші сутнісні та видові особливості.

Важливим етапом дослідження об'єктів нерухомості є питання їх класифікації. Класифікація нерухомого майна – складна система, яка відображає основні характеристики, властивості і ознаки об'єктів нерухомості.

Існують різні підходи до класифікації нерухомого майна. На основі систематизації та узагальнення інформації з наукових джерел [13; 14; 16] нами була запропонована наступна класифікація об'єктів нерухомості (додаток Б).

Розглянемо детальніше окремі групи об'єктів нерухомості. Так, земельна ділянка – частина земної поверхні із визначними межами, якій властиві такі ознаки: певна територія розташування, господарське використання, правовий режим та інші істотні характеристики із визначеними стосовно неї правами. Будівлі – це земельні поліпшення, що утворені із несучих і огорожувальних чи змішаних елементів, що складають наземні чи підземні об'єкти, які використовуються для розміщення майна та матеріальних цінностей, проживання громадян, здійснення економічної діяльності. Споруди – це інженерно-будівельні об'єкти, призначенням яких є створення та виконання технічних функцій або обслуговування громадян [17].

Тепер перейдемо безпосередньо до розгляду поняття "операції з нерухомістю". Власне операцією називають усвідомлені дії осіб або їх сукупність, що направлені на установлення, припинення чи зміну їх прав і обов'язків для досягнення певної мети. В свою чергу, операції з нерухомістю визначимо як дії фізичних та юридичних осіб, направлені на установлення, зміну чи припинення їх прав і обов'язків стосовно об'єкта нерухомості.

Операції з нерухомим майном реалізуються лише у письмовому вигляді, шляхом підписання контракту, що має два аспекти: по-перше, юридичний факт здійснення, який породжує права і обов'язки, а по-друге, безпосередньо правовідносини, змістовне наповнення яких утворюють дані права і обов'язки. Форма здійснення операцій є або умовою їх дійсності (при реєстрації в

державних органах), або основою для застосування окремих процесуальних прав.

З нерухомим майном можуть проводитися різноманітні види операцій: зі зміною власника, зі зміною складу власників та з додаванням прав інших суб'єктів стосовно об'єкта нерухомості (рис. 1.1).



Рис. 1.1. Види операцій з нерухомістю

Джерело: складено автором на основі [13; 18]

На основі рис. 1.1 дослідимо детальніше види операцій з нерухомим майном.

Купівля-продаж. Змістом операції купівлі-продажу нерухомого майна (земельних ділянок, цілісного майнового комплексу підприємства, житлових та нежитлових приміщень, квартир, іншої нерухомості) є передача або зобов'язання продавця передати об'єкт у володіння іншій стороні – покупцеві, а покупець – прийняти або зобов'язатися прийняти це майно та заплатити за нього визначену в угоді ціну [6].

Основною ціллю даного договору є перехід права власності на нерухоме майно від власника до покупця. Цей тип договору має бути укладений у письмовій формі та підлягає обов'язковому нотаріальному засвідченню і реєстрації (виняток становлять договори купівлі-продажу об'єктів нерухомості, які перебувають в податковій заставі) [13].

Обмін. За цією операцією дві сторони (фізичні чи юридичні особи) зобов'язуються передати одна одній у власність об'єкт (об'єкти) нерухомості. Цей договір в обов'язковому порядку повинен бути оформлений у письмовому вигляді та візуватися обома контрагентами. Засвідчення договору у державному чи приватному нотаріусі необов'язкове.

Операції обміну підлягають обов'язковому оподаткуванню, при умові одержання компенсації у грошовій формі за об'єкт нерухомості. У нашій державі умови нарахування податку з цієї операції є подібними до угод купівлі-продажу нерухомого майна. Так, сторони обміну звільняються від уплати податків при умовах: здійснення такої операції перший раз за рік; обмін тільки одним об'єктом нерухомості; об'єкт договору міни перебуває у власності більше трьох років. Ставки податку за цією угодою визначені Податковим кодексом [18].

Дарування. За цією угодою один суб'єкт правовідносин (дарувальник) безпосередньо передає або бере на себе зобов'язання передати у майбутньому іншому суб'єкту (обдарованому) безоплатно нерухоме майно у власність [6].

Угода, в якій є умова стосовно вчинення будь-яких обов'язкових дій особою, які передається нерухомість, що мають майновий чи немайновий характер, не є угодою дарування.

Обдарований може в будь-який момент, до передачі йому нерухомого майна, відмовитися від цього об'єкта. Угода дарування нерухомості обов'язково повинна бути письмово оформлена та підлягає державній реєстрації й вважається укладеною тільки після здійснення такої реєстрації.

Рента. За договором ренти один суб'єкт правовідносин (одержувач ренти) передає іншому суб'єкту (платникові ренти) у власність нерухоме майно, а платник ренти у замін на це майно повинен через певні проміжки часу

сплачувати одержувачу ренти визначені заздалегідь суми грошових коштів. Також, варто зазначити, що одержувач ренти звільняється від права власності на нерухоме майно, але набуває права щодо його застави [20].

Угода ренти укладається в письмовому вигляді та обов'язково має бути засвідчена нотаріусом, та зареєстрована у встановленому законодавством порядку. Якщо ж ці вимоги не будуть виконані, то операція вважатиметься недійсною.

Рента обтяжує ділянки землі, будівлі, споруди чи інакше нерухоме майно, яке передається під її сплату. У разі відчуження такого нерухомого майна платником ренти, його зобов'язання за угодою переносяться на особу, яка придбала це майно. Суб'єкт правовідносин, який передав обтяжений рентою об'єкт нерухомості у володіння іншому суб'єкту буде нести з ним субсидіарну відповідальність на вимогу одержувача ренти [13].

Платник ренти має право відчуження чи здачі майна у заставу, що було отримане на довгий термін, тільки з погодженням із одержувачем ренти.

Приватизація. За цією операцією здійснюється передача (безпосередньо перехід, продаж) державної нерухомості у приватну власність громадян та юридичних осіб. Здійснення операцій приватизації державного та комунального нерухомого майна повинно оформлюватися договором купівлі-продажу між покупцем і Фондом державного майна України [21].

Здійснити приватизацію житлової площі, якою користуються фізичні та юридичні особи, останні мають право при відсутності боргів за комунальні послуги. Безпосередньо в угоді приватизації мають право брати участь усі, хто прописаний у будинку постійно, або тільки окремі особи, якщо інші мешканці не претендують та не заперечують здійснення приватизації.

Документом, який підтверджує проведення такої процедури є договір приватизації. Його оформлення здійснюється у відділі приватизації центру надання адміністративних послуг та підписується відповідальними співробітниками та особами, які приватизують об'єкт нерухомості [20].

Будівництво. У широкому розумінні, будівництво є багатофункціональною системою із значною кількістю зв'язків та взаємозалежностей, самостійною галуззю народного господарства країни. До будівництва відносять: спорудження нового об'єкта, реконструкцію, розширення, добудову, реставрацію і ремонт нерухомості, здійснення монтажних та інших робіт.

Оренда. За операцією оренди одна сторона (орендодавець) передає чи зобов'язується передати іншій стороні (орендарю) об'єкт нерухомості у користування за визначену договором плату на певний термін. Угоду оренди можна оформити на земельні ділянки, споруди, будинки або їх частини [6].

У залежності від того, чи передбачено умовами оренди здійснення переходу прав власності на нерухоме майно до орендаря після завершення періоду оренди або до його завершення, оренду об'єкта нерухомого майна поділяють на два види: поточна і довгострокова.

Оренда ділянок землі реалізується згідно із Цивільним та Земельним кодексами України, у яких передбачено передачу прав і обов'язків за угодою оренди третій стороні (також у заставу), здійснення внеску в статутний господарського товариства або пайового внесок до виробничого кооперативу.

Приймання чи передача нерухомого майна в обов'язковому порядку повинна фіксуватися у акті приймання-передачі, що підписується обома суб'єктами таких правовідносин. До підписання цього документу, нерухоме майно не буде вважатися переданим, а угода – виконаною.

У оренду може також бути передане підприємство як особливий об'єкт нерухомого майна, яке використовується для провадження господарської діяльності [13].

Іпотека – це застава будівель, споруд або інших об'єктів нерухомості, при якій нерухоме майно, що є предметом застави, лишається у заставодавця чи третьої сторони. Тобто, це один із способів забезпечення виконання зобов'язань за об'єктом нерухомості, за яким у іпотекодавця є права володіння та користування і відповідно до якого інша сторона (іпотекодержатель) у разі

невиконання першим зобов'язань, які забезпечені іпотекою, має право отримати задоволення власних вимог за рахунок нерухомого майна [14].

Предметом іпотечного договору можуть бути один чи кілька об'єктів нерухомості при дотриманні наступних вимог: об'єкт нерухомого майна належить іпотекодавцю за правом власності або господарського відання (для підприємств); іпотекодавець має право здійснити відчуження майна та на нього згідно із законом може бути звернене стягнення; нерухомість повинна бути зареєстрована у визначеному законодавством порядку [6].

Договірним шляхом між сторонами іпотечної угоди визначається вартість предмета іпотеки, а також шляхом здійснення оцінки цього об'єкта нерухомості уповноваженим суб'єктом діяльності з оцінки даного виду майна.

Таким чином, на ринку нерухомості України здійснюються різноманітні операції з нерухомим майном, що можна визначити як дії фізичних та юридичних осіб, направлені на установлення, зміну чи припинення їх прав і обов'язків стосовно об'єкта нерухомості. Такі операції за своєю суттю є єдністю чотирьох складових: суб'єктів – осіб, учасників операції; суб'єктивної сторони – єдності волі та волевиявлення суб'єктів; форми (обов'язково письмової); змісту операції. Відсутність одного чи декількох елементів операції приводить до її недійсності.

1.2. Нормативно-правове забезпечення операцій з нерухомістю та фінансування будівництва в Україні

Нормативно-правове регулювання у сфері операцій з нерухомістю та фінансування будівництва в Україні здійснюється на основі створених уповноваженими суб'єктами нормативно-правових актів та інших формальних джерел права, за допомогою яких ці суб'єкти встановлюють, змінюють або скасовують відповідні правові норми.

Схематично нормативно-правова база, яка регулює відносини у цій сфері представлена на рис. 1.2.



Рис. 1.2. Нормативно-правове забезпечення операцій з нерухомим майном і фінансування будівництва в Україні

Джерело: розробка автора

Конституція України є правовою основою розвитку всього законодавства нашої держави. Вона має найвищу юридичну силу та пряму дію. Закони та інші нормативно-правові документи, які затверджуються в Україні, повинні повною мірою відповідати вимогам Конституції [22]. В Конституції нашої держави наведені основоположні принципи, які визначають цивілізоване і законне здійснення операцій з нерухомим майном, захист прав їх учасників. Конституція гарантує свободу господарської діяльності, підтримку вільної конкуренції, захист приватної, державної та колективної власності.

Основні засади регулювання операцій з нерухомим майном та фінансування будівництва частково висвітлені в кодифікованих законах держави, таких як Цивільний кодекс, Житловий кодекс, Господарський кодекс, Земельний кодекс, Податковий кодекс.

У Цивільному кодексі України є цілий ряд розділів, які здійснюють регулювання відносин при операціях з нерухомим майном як єдиним об'єктом, так зокрема щодо операцій: купівлі-продажу, обміну, дарування, ренти, оренди, іпотеки та інших. У ньому окреслені суб'єкти та об'єкти таких правовідносин, їх права і обов'язки [6].

Житловий кодекс України здійснює регулювання питань щодо забезпечення реалізації прав фізичних осіб на житлові об'єкти нерухомого майна,

управління фондом житла, збереження та утримання його, відносини громадян та юридичних осіб, державної влади, місцевих органів самоврядування у сфері житлової нерухомості [23].

Господарський кодекс України визначає правові основи господарської діяльності, що заснована на різноманітні суб'єктів підприємництва різних організаційних форм. Кодекс має за мету забезпечення підвищення результативності роботи підприємств, організацій, установ, розвиток підприємництва і на цій основі зростання ефективності суспільної виробничої діяльності, в тому числі у галузі будівництва, її соціальної направленості [24].

Земельним кодексом України регулюються відносини щодо володіння, використання та розпорядження земельними ділянками в нашій державі з ціллю реалізації права на землю фізичних осіб, суб'єктів господарювання, організацій, установ, територіальних громад та держави, ефективного користування та охорони земель [25].

У Податковому кодексі України визначені питання стосовно оподаткування операцій з нерухомістю, наведений перелік податків і зборів, які справляються стосовно нерухомого майна в нашій державі, визначені платники таких податків та інших обов'язкових платежів, права органів контролю, обов'язки та повноваження осіб, які здійснюють контроль у цій сфері, а також визначена відповідальність за недотримання вимог цього кодексу [26].

Основні закони, що регулюють операції з нерухомістю та фінансування будівництва в Україні, подано у додатку В.

Серед інших нормативно-правових документів, вимоги яких також повинні виконуватися при здійсненні операцій з нерухомістю та фінансуванні будівництва варто визначити: Постанову КМУ "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно"; Постанову КМУ "Про затвердження Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна"; Постанову КМУ "Про затвердження Національного стандарту № 3 "Оцінка цілісного майнового комплексу"; Наказ Державного комітету будівництва, архітектури і житлової політики України "Інструкція щодо порядку здійснення технічної інвентаризації

об'єктів нерухомості"; Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва і житлово-комунального господарства "Про затвердження змін до інструкції щодо порядку здійснення технічної інвентаризації об'єктів нерухомості" [15].

Також варто зазначити, що відносини стосовно операцій з нерухомим майном і фінансування будівництва між сторонами, які беруть участь у цих відносинах, регулюються на договірній основі шляхом укладання відповідних угод (обов'язково у письмовій формі), в яких передбачені їх права та обов'язки, а також визначені інші істотні умови.

Таким чином, операції з нерухомістю та фінансування будівництва в Україні регулюються цілою низкою нормативно-правових документів. Динамічний процес розвитку ринку нерухомості потребує постійних змін, що стосуються удосконалення нормативно-правової бази. На сьогодні прийняттям нових та зміною наявних нормативно-правових актів було вирішено низку проблем стосовно адаптації вітчизняних законів до законодавства Європейського Союзу.

1.3. Механізми фінансування будівництва

У ринкових умовах розвитку економіки України будівництво є однією з провідних галузей та найважливіших видів економічної діяльності суб'єктів господарювання. Це пов'язує з тим, що сектор будівництва в нашій державі продукує значну кількість робочих місць та використовує продукцію багатьох ланок господарської системи.

Ефективне функціонування будівельних підприємств значною мірою визначається вибором джерел формування, напрямів розподілу та використання фінансових ресурсів, що знаходяться в розпорядженні цих суб'єктів.

Термін «фінансування» Момот Т.В. трактує як акумуляцію суб'єктом господарювання фінансових ресурсів необхідних для виконання ним поставлених планових завдань. Науковець виділяє поняття «фінансування» як окрему категорію фінансового менеджменту підприємства. У такому випадку, до

фінансування дослідник відносить: залучення капіталу, зв'язок з інвесторами або кредиторами, забезпечення оптимальної структури капіталу, ліквідності та платоспроможності, управління розподілом та використанням прибутку, управління кредиторською заборгованістю [33].

За Н.В. Гуляєвим та П.М. Бедриковським, фінансування – це процес пошуку джерел коштів для забезпечення всіх видів діяльності підприємства [34]. Алексєєнко А.М. визначає фінансування як надання капіталів і залучення інвестицій (капіталовкладень) для здійснення (втілення) певного проекту [35]. За Даніловим О.Д., Паєнтко Т.В., фінансування – це залучення необхідних ресурсів для покриття потреби компанії у основному та оборотному капіталі [36]. Нешітой А.С. під фінансуванням розуміє забезпечення підприємств, організацій необхідними грошовими коштами, а також різних економічних програм та проектів [37].

В свою чергу, на основі розглянутих трактувань, поняття «фінансування будівництва» визначимо як забезпечення необхідним обсягом фінансових ресурсів процесу спорудження об'єктів будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів нерухомості відповідно до договірних умов.

За часів незалежності України структура фінансування будівельних проектів кардинально змінилася: частка державних капітальних вкладень у сукупному обсязі будівництва на сьогоднішній день є незначною, тоді як грошові кошти фізичних осіб, підприємств та організацій є основним джерелом фінансового забезпечення.

Таким чином, у залежності від джерел та способів залучення фінансових ресурсів можна виділити такі види фінансування будівництва в Україні [38]:

- 1) ринкове фінансування, яке передбачає акумулювання грошових ресурсів суб'єктів господарювання, організацій, фінансово-кредитних установ та фізичних осіб;
- 2) державне фінансування, що засноване на залученні у сферу будівництва бюджетних і позабюджетних грошових ресурсів;

3) змішане фінансування, яке відіграє важливу практичну роль. Будівництво за таких умов забезпечується державними фінансовими ресурсами тільки частково (рис. 1.3).

Зважаючи на можливі варіанти залучення фінансових ресурсів, доцільно розглянути структуру сфери будівництва загалом. Так, в будівництві визначають дві основні складові, які характеризують власною специфікою фінансового забезпечення та нормативно-правового регулювання: промислове будівництво, яке включає побудову приміщень комерційного, нежитлового типу, і будівництво житла, яке відіграє важливу соціальну роль та підпадає під більш жорсткий контроль зі сторони державних органів влади [39].

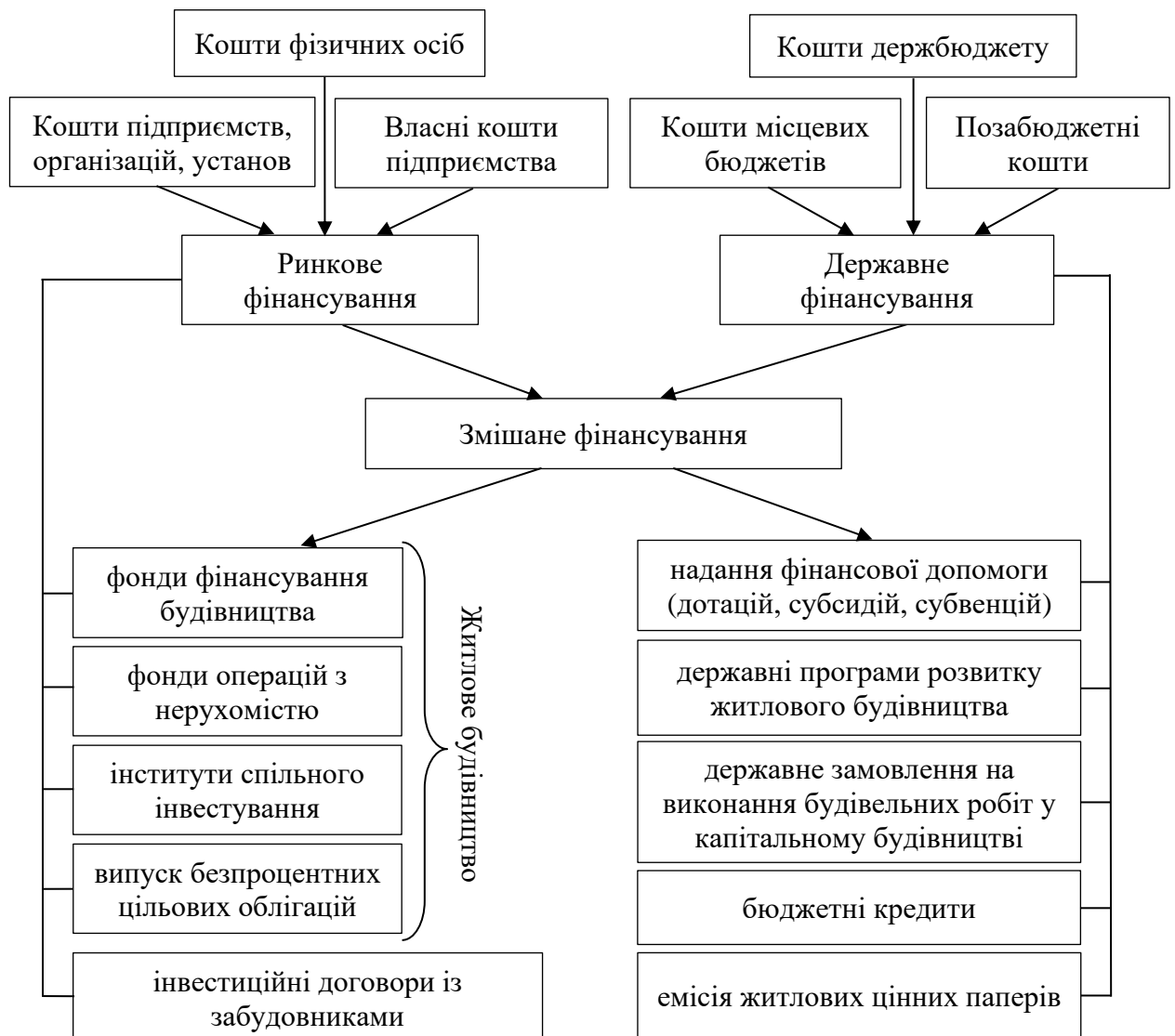


Рис. 1.3. Види та механізми фінансування будівництва в Україні

Джерело: складено автором на основі [38; 39]

Слід сказати, що правила регулювання з боку держави у галузі будівництва житла зазнають частих змін. З одного боку, це є підтвердженням спроб уряду удосконалити наявні механізми фінансового забезпечення будівництва житла, а з іншого – призводить до невизначеності і створює додаткові складнощі для суб'єктів, які беруть участь в цих процесах.

Згідно законодавства, фінансування спорудження житлових об'єктів за рахунок недержавних грошових ресурсів, які залучені від громадян та юридичних осіб, може реалізовуватися лише через наступні механізми [31]:

- 1) фонди фінансування будівництва (ФФБ);
- 2) фонди операцій з нерухомістю (ФОН);
- 3) інститути спільного інвестування (ІСІ);
- 4) емісію цільових облігацій забудовником, зобов'язання за якими забезпечуються об'єктом нерухомості.

Вирішуючи – здійснити інвестування в облігації або взяти участь у ФФБ, залучаючи власні грошові кошти чи кредити банківських установ, – інвестору потрібно зважати на ймовірні ризики, позитивні та негативні характеристики механізмів фінансового забезпечення будівництва.

Промислове будівництво для комерційних цілей фінансується переважно шляхом використання власних грошових коштів підприємств та банківських кредитів. Вибір оптимального методу фінансування, при здійсненні такого будівництва, визначається рішенням суб'єктів господарювання стосовно результативності й доцільності застосування тих або інших джерел фінансових ресурсів, ступенем ризику реалізації планових завдань [41].

При цьому грошові кошти з державного бюджету можуть залучатися тільки на побудову стратегічно необхідних об'єктів нерухомості або на здійснення важливих програм соціально-економічного розвитку країни.

В останні роки великого поширення отримала практика будівництва нерухомості, заснована на прямих угодах із забудовниками. Такий тип будівництва направлений на заможних клієнтів та передбачає побудову

приватних житлових будинків, елітних приміщень. Фінансування здійснюється шляхом отримання грошових коштів від замовника або кредитів банків [39].

Найбільш популярним механізмом фінансування будівництва житла є фонд фінансування будівництва (ФФБ), діяльність якого направлена на отримання довірителями (інвесторами) житлової нерухомості у володіння (рис. 1.4). При цьому, за рахунок укладення угоди із керуючим такого фонду довіритель передає грошові кошти в довірче управління з ціллю фінансового забезпечення будівництва житла. Ключовою перевагою цього методу залучення ресурсів є забезпечення зобов'язання будівельної компанії перед управителем шляхом використання іпотечного договору. Окрім цього, за кожним будівельним об'єктом між управителями і забудовниками укладаються договори уступки майнових прав, у разі порушення яких управителі можуть змінити надавачів будівельних послуг.



Рис. 1.4. Схема функціонування ФФБ з управителем фонду – фінансовою компанією

Джерело: [41]

Перевагою такого механізму фінансування також є те, що у разі збільшення ймовірності порушення компанією-забудовником власних зобов'язань, письмова угода стосовно "уступки" вступає у силу та до управителя переходить все майно і майнові права на об'єкт будівництва.

ФФБ є найпростішим способом вкладення коштів для дрібного інвестора, оскільки на основі угоди про участь і правил ФФБ досить легко зрозуміти на будівництво якого саме проекту залучаються грошові ресурси, які вигоди він отримає та надати оцінку ризикам такого вкладення. Для забудовника ФФБ дає змогу простого і швидкого фінансового забезпечення у випадку одержання контракту від управителя на будівництво. Додатковою гарантією виступає обов'язкове страхування [43].

Стосовно недоліків ФФБ варто виділити: незбалансованість законодавства та нормативних документів і непристосованість ФФБ до оптимізації процесу сплати обов'язкових платежів державі. Не зовсім зрозумілим є також спосіб захисту управителем прав інвесторів у разі невиконання будівельною компанією умов угоди [44].

Запровадження інструментів контролю за процесами інвестування за допомогою ФФБ спричинило подальше збільшення цін на об'єкти нерухомості за рахунок додатково понесених витрат та створило проблеми у формуванні оборотних ресурсів будівельних підприємств, а також окреслимо певні передумови витіснення багатьох забудовників з ринку нерухомості України та монополізації цієї сфери інвестиційно-фінансовими холдингами [39].

Варто зазначити, що фінансування будівництва об'єктів житла через ФФБ має багато спільного із фондом операцій із нерухомістю (ФОН).

ФОН утворюють грошові кошти, що отримані фінансовою організацією як управителем такого фонду, а також нерухоме та інше майно, майнові права і доходи, що одержані в процесу управління цими ресурсами, враховуючи права на майно та вимоги, які набуті за угодами про участь у ФФБ (рис. 1.5).

Ціллю функціонування ФОН є не лише здійснення будівництва об'єктів житлової нерухомості, а й також операції стосовно його подальшого

використання за рахунок продажу, передачі у оренду та проведення інших дій для одержання вигід.

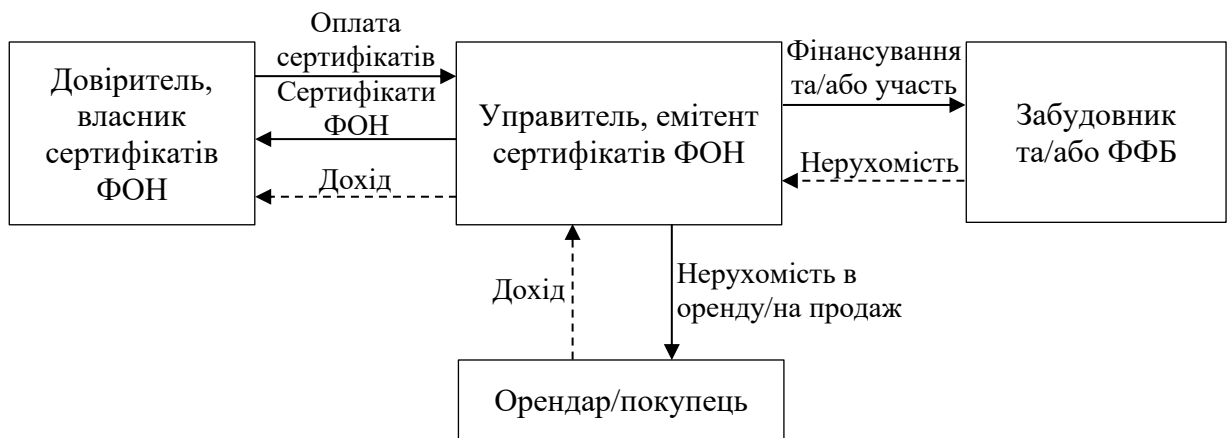


Рис. 1.5. Схема діяльності фонду операцій з нерухомістю

Джерело: [39]

Засновником ФОН є управитель – банк чи інша фінансово-кредитна установа, а установниками – власники спеціальних сертифікатів ФОН, що виступають безпосередньо інвесторами фінансових ресурсів, якими можуть бути як юридичні, так і фізичні особи [30]. Варто відзначити, що при можливості здійснення ФОН повного циклу управління інвестиційними проектами, процедура одержання дозволу на право здійснити емісію сертифікатів є трудомісткою та складною.

Ще одним механізмом фінансування будівництва житла в Україні є інститути спільного інвестування, діяльність яких здійснюється відповідно до Закону "Про інститути спільного інвестування". Виконуючи функцію акумуляції коштів приватних інвесторів, ІСІ вкладають їх в цінні папери інших контрагентів, які є емісійними центрами, корпоративні права і нерухоме майно для подальшого отримання доходів [41].

Загалом за законодавством передбачено три типи ІСІ [45]:

– корпоративні інвестиційні фонди, створені у вигляді відкритих акціонерних товариств та які здійснюють тільки діяльність із спільного інвестування;

– пайові інвестиційні фонди, які не є юридичними особами і створюються компанією з управління активами (КУА) інвесторів, які купують видані нею спеціальні сертифікати;

– венчурні інвестиційні фонди, що є недиверсифікованими ІСІ закритого типу, які орієнтовані на роботу з інноваційними підприємствами та проектами.

ІСІ у залежності від порядку здійснення їх діяльності (термінів викупу цінних паперів ІСІ у інвестора) можуть бути наступних типів: відкритого, закритого та інтервального. В залежності від терміну існування ІСІ поділяють на строкові та безстрокові.

Перевагами ІСІ є те, що такі фонди надають можливість акумулювання навіть незначних фінансових ресурсів від громадян та підприємств і здійснюють направлення їх у господарську систему країни, сприяють пожвавленню ринку цінних паперів і, відповідно, підвищують рівень економічного розвитку держави, хоча і безпосередньо при цьому не приймають участь в процесі виробництва. Для інвесторів це є одним із найдешевших та простих методів портфельного інвестування [46].

До перешкод на шляху розвитку ІСІ відносять невисокі доходи населення, недостатність ефективних інструментів на внутрішніх фінансових ринках, що може негативно вплинути на прибутковість діяльності ІСІ.

Великою проблемою є відсутність підтримки зі сторони державних органів влади та обмежений контроль за функціонуванням ІСІ в інтересах вкладників коштів [39].

Ризиковий характер діяльності ІСІ та обмежені знання інвестуючих суб'єктів стосовно специфіки фондового ринку дають можливість стверджувати про необхідність посилення уваги до поняття ризику при розробці і прийнятті нормативно-правових актів, що регулюють діяльність таких інститутів.

Також популярним механізмом фінансування будівництва житлових об'єктів в Україні є випуск цільових облігацій компанією-забудовником, що здійснює залучення фінансових ресурсів та безпосередньо будівництво житлових об'єктів, як власноруч, так і за допомогою підрядних організацій.

Процедури випуску та реєстрації облігацій регулюються Законом України «Про ринки капіталів та організовані товарні ринки» та рішенням НКЦПФР «Про порядок здійснення емісії облігацій підприємств та їх обігу».

Сутність такого механізму фінансування у тому, що будівельне підприємство, випускаючи цільові облігації та здійснюючи їх реалізацію, акумулює достатні грошові кошти для фінансового забезпечення будівельного процесу (рис. 1.6). Цільові облігації – цінні папери, виконання зобов'язань за якими здійснюється постачанням товарів чи послуг. Між будівельною компанією та інвестором укладається договір стосовно проведення будівництва, а в подальшому за участю торговця інвестор купує пакет облігацій, які у визначений термін у договорі можна обміняти на об'єкт нерухомого майна (житлове приміщення, будинок, квартира тощо) [43].

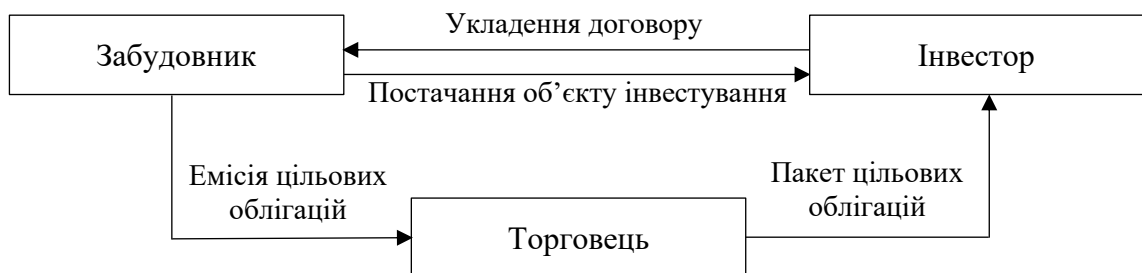


Рис. 1.6. Механізм інвестування через купівлю цільових облігацій

Джерело: [41]

Поряд з реальними перевагами цього механізму фінансового забезпечення, які полягають в простоті залучення грошових ресурсів та можливості швидкої акумуляції великих сум грошових коштів, негативною стороною для інвесторів є підвищена ризиковість банкрутства будівельного підприємства. Не до кінця врегульованим є момент отримання нерухомості у разі закінчення термінів погашення цільових облігацій, за умов не дотримання підприємством строків будівельного плану. Згідно із законодавством, у такому разі інвестори ризикують не отримати житлову нерухомість, оскільки емітент може виплатити інвесторам номінальну вартість цільових облігацій [48].

Для подальшого розвитку механізмів фінансування будівництва об'єктів нерухомості важливим є аналіз зарубіжного досвіду та запровадження його у вітчизняну практику з урахуванням особливостей сучасного стану економічної системи України. При цьому необхідно провести переорієнтацію тактичних цілей фінансового забезпечення будівельного процесу до реалізації пріоритетних стратегічних завдань політики у галузі будівництва, визначених соціально-економічними трансформаціями в суспільстві.

Висновки до розділу 1

1. На основі опрацювання наукових праць та законодавчих актів, визначено, що нерухомість – це земельні ділянки та об'єкти, що знаходяться на земельній ділянці та неподільно із нею пов'язані, перенесення яких не є можливим без їх знецінення та зміни їх функціональних властивостей. Вся сукупність об'єктів нерухомості має сутнісні (істотні) ознаки, що дають змогу виокремити їх від рухомого майна, та видові, які дозволяють поєднати об'єкти нерухомості за певними характеристиками. Так, нерухомість класифікують за групами, цілями використання, метою володіння, залежно від готовності до використання, від можливості відтворення у натуральній формі, за належністю та багатьма іншими ознаками. В свою чергу, операції з нерухомістю – це дії фізичних та юридичних осіб, направлені на встановлення, зміну чи припинення їх прав і обов'язків стосовно об'єкта нерухомості. Операції з нерухомим майном поділяють на три великі групи: зі зміною власника, зі зміною складу власників та з додаванням прав інших суб'єктів, кожна з яких включає цілий спектр операцій щодо об'єкта нерухомості.

2. З'ясовано, що нормативно-правове забезпечення операцій з нерухомістю та фінансування будівництва в Україні включає вимоги Конституції, кодексів, законів, постанов Кабінету Міністрів, наказів, правил, положень, інструкцій, виданих міністерствами, нормативних актів інших органів державної влади, договорів між суб'єктами відносин. До основних законів, що регулюють цю

сферу, можна віднести: Закони України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухомість та їх обтяжень», «Про іпотеку», «Про приватизацію державного і комунального майна», «Про інвестиційну діяльність», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла і операціях з нерухомістю», «Про інститути спільного інвестування». Динамічний процес розвитку ринку нерухомості потребує постійних змін, які стосуються удосконалення нормативно-правової бази. На сьогодні прийняттям нових та зміною наявних нормативно-правових актів було вирішено низку проблем стосовно адаптації вітчизняних законів до законодавства Європейського Союзу.

3. На основі аналізу наукових джерел, поняття «фінансування будівництва» визначено як забезпечення необхідним обсягом фінансових ресурсів процесу спорудження об'єктів будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів нерухомості відповідно до договірних умов. В залежності від джерел та способів залучення фінансових ресурсів виділяють: ринкове (передбачає акумулювання грошових коштів суб'єктів господарювання, організацій, фінансово-кредитних установ та фізичних осіб), державне (засноване на залученні у сферу будівництва бюджетних і позабюджетних грошових ресурсів), змішане фінансування (поєднує у собі ринкове та державне фінансування). Відповідно до законодавства, фінансування будівництва житлових об'єктів за рахунок фінансових ресурсів громадян і юридичних осіб може здійснюватися лише через наступні механізми: фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування та емісію цільових облігацій. Промислове будівництво для виробничих цілей фінансується переважно шляхом використання власних грошових ресурсів підприємств та банківських кредитів. На побудову стратегічно необхідних об'єктів нерухомості або на здійснення важливих програм соціально-економічного розвитку грошові кошти залучаються з державного бюджету.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ТОВ «ЗИСК»

2.1. Організаційно-управлінська характеристика ТОВ «ЗИСК» та оцінка його роботи на ринку нерухомості України

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЗИСК» створене 6 травня 2005 року на підставі чинного законодавства України, шляхом об'єднання матеріальних та фінансових ресурсів учасників з ціллю реалізації спільної господарської діяльності.

Основним видом економічної діяльності підприємства є будівництво житлових та нежитлових будівель. До інших видів діяльності, які здійснює товариство, належать: послуги із електромонтажу; монтаж мереж водопостачання, систем опалювання і кондиціонування; інші будівельно-монтажні роботи; виконання робіт щодо технічного обслуговування безпекових систем; послуги в сферах архітектури та інжинірингу, геології й геодезії, а також технічне консультування у цих сферах [49].

Товариство є юридичною особою за чинним законодавством України, має круглу печатку зі своєю назвою, власний баланс, рахунки у банківських установах і реалізує свою діяльність у відповідності з укладеними угодами та договорами (контрактами) на засадах повного господарського розрахунку [50].

Суб'єкт господарювання несе відповідальність за своїми зобов'язаннями у межах належного йому майна, на яке, у відповідності до законодавства України, може бути звернене стягнення.

Товариство у визначеному законодавством порядку може здійснюватися заснування в Україні та за її межами дочірніх компаній, представництв, філій, інших структурних підрозділів, бути членом спільних компаній, акціонерних чи інших товариств, концерну, консорціуму, асоціації або іншого об'єднання [50].

Перейдемо до розгляду організаційної структури управління товариством. Організаційна структура управління – це основа системи управління, що характеризує склад, підпорядкованість і взаємодію її елементів, визначає необхідну кількість управлінських працівників, їх розподіл за підрозділами, регламентує адміністративні, функціональні та інформаційні взаємовідносини між робітниками апарату управління та підрозділами тощо [51].

Створення організаційної структури здійснюється з врахуванням принципів та правил довготривалого забезпечення конкурентоспроможності, економічності та раціональності організації трудових відносин.

Для відображення структурних взаємозв'язків основних рівнів та відділів товариства, їх підпорядкованості, на практиці використовують схему організаційної структури управління.

Схема організаційної структури управління підприємством представлена на рисунку 2.1.

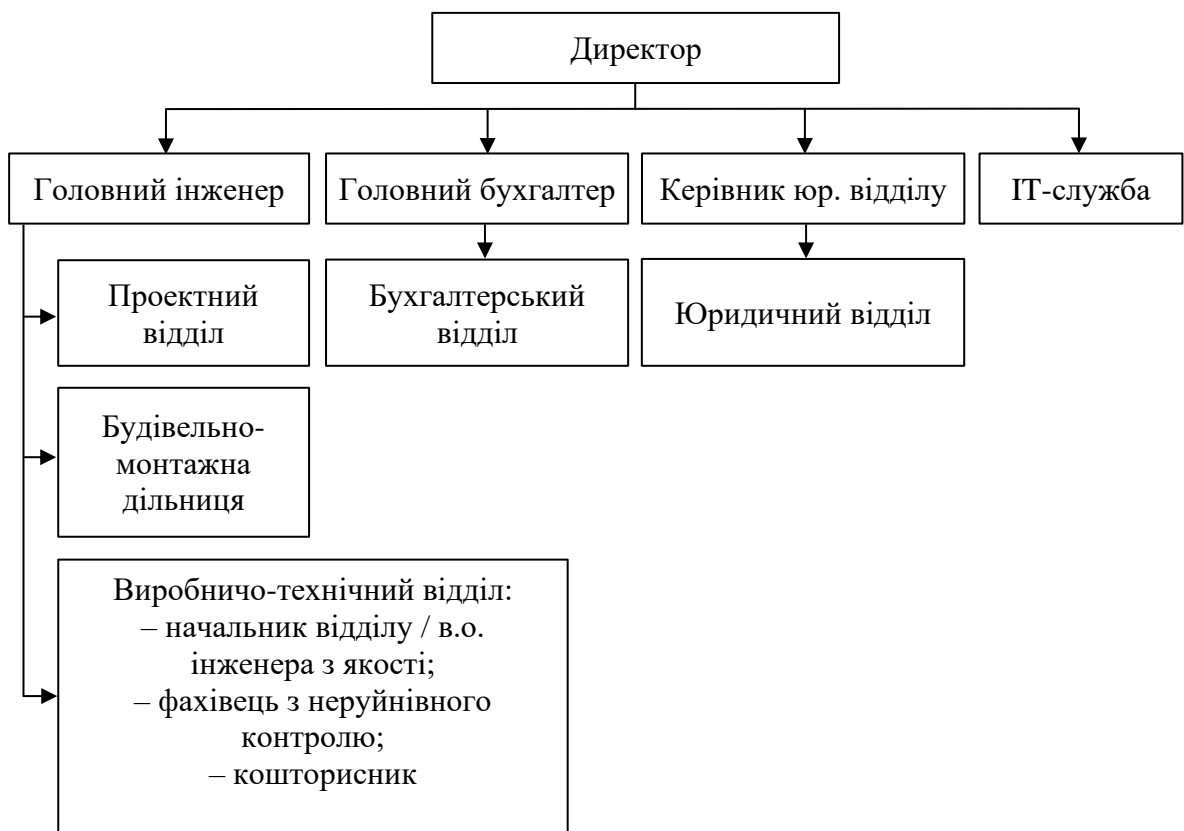


Рис. 2.1. Організаційна структура управління ТОВ «ЗІСК»

Джерело: складено автором на основі [49]

В складі організаційної структури ТОВ «ЗИСК» визначені:

- адміністративно-керівний склад;
- бухгалтерія;
- юридичний відділ;
- проектний відділ;
- будівельно-монтажна дільниця;
- виробничо-технічний відділ.
- IT-служба.

Директор організує роботу товариства і несе персональну відповідальність за його діяльність. Директор ТОВ «ЗИСК» виконує наступні функції:

- діє від імені товариства та є його представником в установах, підприємствах, організаціях, як в Україні, так і за кордоном;
- розпоряджається наявним майном компанії у відповідності із чинним законодавством та Статутом;
- приймає і звільняє з роботи працівників товариства, розв'язує питання стимулювання праці;
- видає накази і розпорядження, обов'язкові для колективу працівників підприємства;
- виконує інші функції, що випливають зі Статуту компанії.

Трудовий колектив ТОВ «ЗИСК» утворюють усі фізичні особи, які своєю працею приймають участь у його функціонуванні на основі трудових договорів чи інших форм, які здійснюють регулювання трудових відносин робітника із товариством.

Трудовий колектив компанії використовує права та виконує обов'язки, які передбачаються законодавством про працю, положеннями Статуту підприємства і статтями укладеної із ними трудової угоди.

Оплата праці трудового колективу підприємства визначається кінцевим результатом, їх особистим трудовим внеском і максимальним розміром не обмежується.

Державне соціальне страхування трудового колективу ТОВ «ЗИСК» та його пенсійне забезпечення, проводиться у відповідності з нормами, встановленими діючим законодавством.

Для виконання договірних робіт підприємство може створювати тимчасові підрядні та інші необхідні колективи, які працюють відповідно до цивільно-правових угод, а також використовувати працю індивідуальних підрядників із залученням виконавців як зі сторони, так і з числа працівників товариства.

ТОВ «ЗИСК» веде бухгалтерський, податковий облік та складає звітність у встановленому порядку, представляє звіти в державні органи та несе відповідальність за їх достовірність. Порядок обігу документів у компанії, її дочірніх підприємствах, філіях і представництвах встановлюється директором підприємства. Річні звіти за операціями підприємства і баланс складаються в строки, визначені законодавством.

Далі розглянемо окремі показники будівельної галузі та тенденції ринку нерухомості України та Києва зокрема.

Динаміка загальної площі житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, за аналізований період характеризується неоднозначною ситуацією (рис. 2.2). Так, у 2017 р. та 2019 р. можемо спостерігати загальне підвищення введення в експлуатацію житла. Водночас, у 2016 р., 2018 р. та 2020 р. спостерігаємо негативні тенденції зниження площі, введених в експлуатацію житлових об'єктів. Найбільше скорочення такої площі спостерігаємо у 2020 р. (на 47,87 % у порівнянні з 2019 р.).

Розглянемо детальніше складові, які утворюють загальну площу житлових будівель, прийнятих в експлуатацію. За 2020 рік в порівнянні з 2019 роком обсяги введеної в експлуатацію площі житла скоротилися для одноквартирних будинків на 47,12 %, з двома і більше квартирами – на 48,77 %, для гуртожитків – на 0,97 % (табл. 2.1), що характеризує 2020 рік як кризовий стосовно закінчення зведення житлових об'єктів будівництва та їх реєстрації у органах державної влади. Така ситуація пов'язана із введенням карантинних заходів на всій території України.

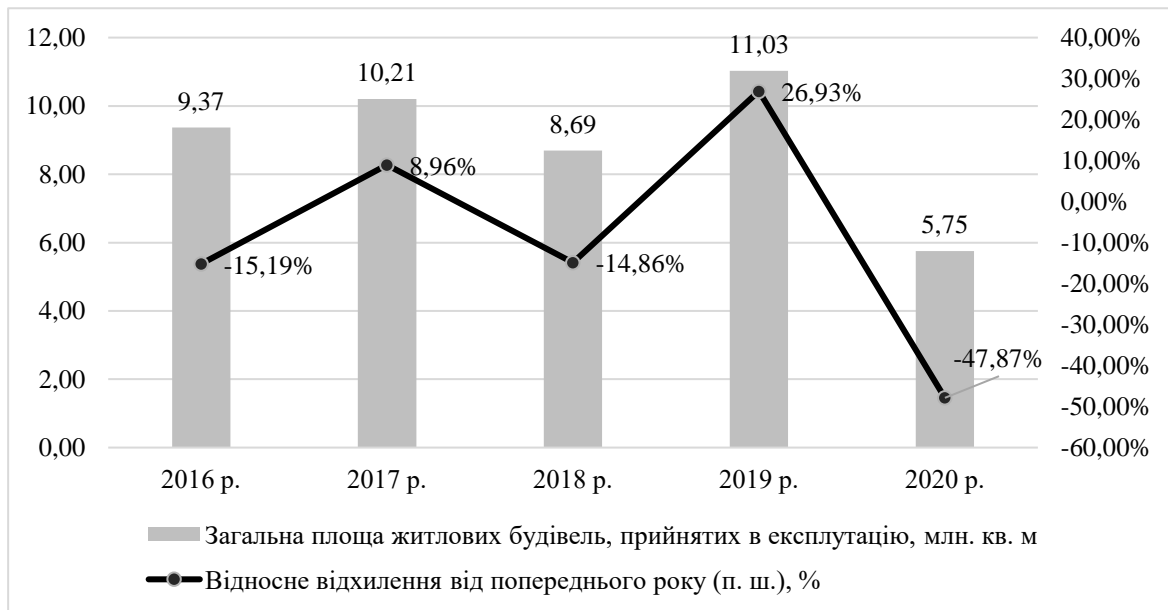


Рис. 2.2. Динаміка загальної площі житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, в Україні за 2016–2020 рр.

Джерело: складено автором на основі [55]

Таблиця 2.1

Динаміка зміни площі житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, за видами в Україні у 2016–2020 рр., тис кв. м

Види житлових будинків	2016 р.	2017 р.	2018 р.	2019 р.	2020 р.
1	2	3	4	5	6
Одноквартирні будинки	4089,20	4231,40	4247,66	5847,16	3092,25
Відносне відхилення від попереднього року, %	-26,72	3,48	0,38	37,66	-47,12
Будинки з двома і більше квартирами	5249,60	5934,90	4434,59	5176,39	2651,95
Відносне відхилення від попереднього року, %	-3,41	13,05	-25,28	16,73	-48,77
Гуртожитки	28,00	39,70	7,11	5,78	5,72
Відносне відхилення від попереднього року, %	-4,11	41,79	-82,09	-18,78	-0,97

Джерело: складено автором на основі [55]

У додатку II відображена динаміка індексів цін на первинному та вторинному ринках житлової нерухомості в Україні з 2016 р. по 1 півріччя 2021 р. Так, за аналізований період загальний індекс цін на житло в Україні зріс на 35,1 % та 46,2 % на первинному та вторинному ринках відповідно. У першій

половині 2021 р., порівняно з 2020 р., зростання цього показника склало 9,5 % на первинному ринку та 10 % на вторинному ринку, що характеризує високі темпи зростання цін на нерухомість в Україні у порівнянні з минулими роками.

Розглянемо динаміку цін у гривнях на первинному ринку нерухомості в місті Києві (рис. 2.3). Так, за останнє півріччя спостерігаємо значне здорожчання житла: середня ціна за 1 кв. м зросла на 26,5 %, мінімальна ціна – на 21,21 %, порівняно з початком року. На це вплинуло одразу декілька факторів. По-перше зростання собівартості будівництва та інфляція, яка прискорилося до 8,5%. По-друге, у зв'язку із затяжним реформування системи контролю за процесом будівництва нова пропозиція у майбутньому може зменшитися, а наявний фонд житла є відносно обмеженим. Також спостерігається поштовх попиту на квартири, частково за рахунок поновлення іпотечного кредитування.

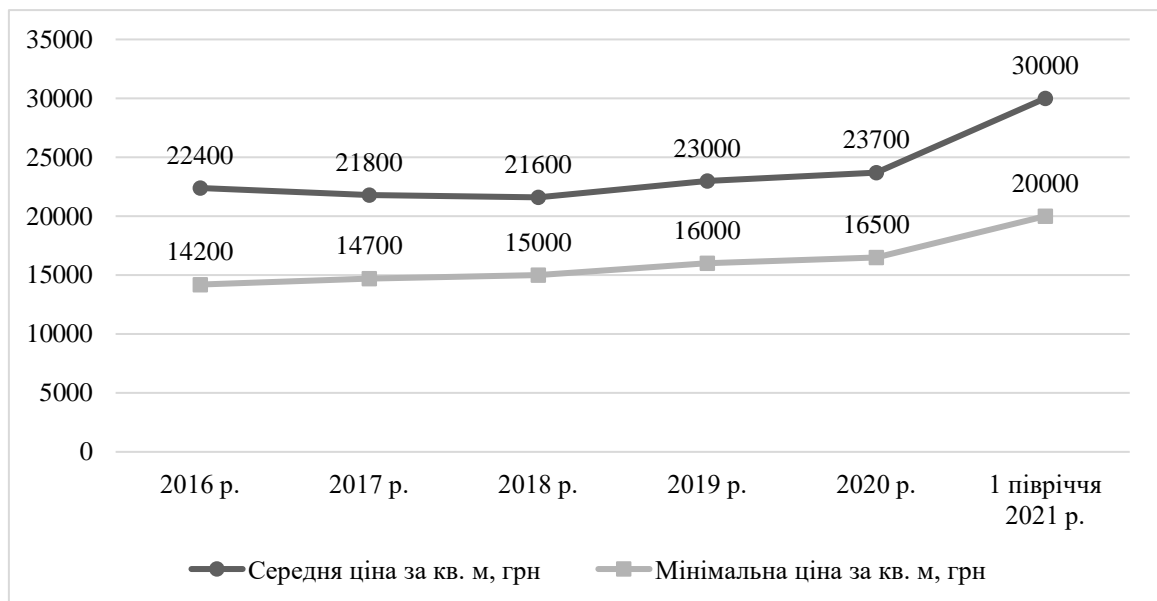


Рис. 2.3. Динаміка цін на первинному ринку житла міста Києва з 2016 р. по 1 півріччя 2021 р., грн

Джерело: складено автором на основі [57]

Менший темп зростання цін можемо спостерігати у доларовому еквіваленті. Так, за останнє півріччя середня ціна у новобудовах Києва зросла на 100 дол. США, становивши 1080 дол. США за кв. м; мінімальна ціна зросла на 40 дол. США, сягнувши 730 дол. США за кв. м. (додаток К).

За перші п'ять місяців 2021 року в Україні було надано 213 дозволів будівельним компаніям і 253 сертифікати стосовно введення у експлуатацію нових багатоквартирних будинків. Середнє річне співвідношення між дозволами та сертифікатами складає приблизно 3/4, що у порівнянні із світовим рівнем є достатньо невисоким показником і може свідчити про повільніші темпи побудови нових житлових об'єктів у майбутньому. За останній рік тільки п'ятдесят відсотків заявок на дозвільні документи були схвалені [58]. Затяжне реформування системи архітектурно-будівельного управління, яке триває уже більше одного року, є значною перешкодою для ефективного розвитку ринку нерухомого майна. Подальше зволікання із налагодженням її функціонування стримуватиме створення нової пропозиції у найближчому майбутньому.

На початку 2021 р. почала діяти державна програма надання субсидій «Доступна іпотека під 7 %», що надає можливість знизити ціну позики для позичальників. Вона потенційно може створити значний додатковий попит на іпотечні кредити [58]. За цією програмою кредитний ризик несе виключно банківська установа, а тому вона зберігає наявний підхід до аналізу кредитоспроможності. Такий підхід на сьогоднішній день у переважній більшості банків є консервативним. Необхідно також пам'ятати, що у наслідок чималого збільшення обсягу іпотечного кредитування, зросли в ціні житлові приміщення. Це є особливо актуальним у зв'язку проблемами на ринку нових будівель, які можуть пришвидшити даний процес. Аби забезпечити невисокий вплив активізації іпотечного кредитування на ціновий показник, необхідно своєчасно усунути перешкоди для ефективного функціонування ринку.

2.2. Аналіз фінансового стану ТОВ "ЗІСК"

Аналіз фінансового стану суб'єкта господарювання є одним з важливих елементів в системі управління та прийняття різноманітних господарських рішень. У такому аналізі зацікавлені споживачі, кредитори, інвестори, менеджери, постачальники матеріально-технічних ресурсів, державні органи

влади. Тому однією з найголовніших цілей кожного підприємства є підтримка стабільного фінансового стану.

Загальний аналіз фінансового стану ТОВ "ЗИСК" розпочнемо з оцінки майна підприємства та джерел його формування. В процесі здійснення аналізу майна підприємства застосуємо прийоми горизонтального та вертикального аналізу.

Показники аналізу активів балансу представлені у додатку Л. Динаміка складових активів досліджуваного підприємства наочно відображена на рис. 2.4.

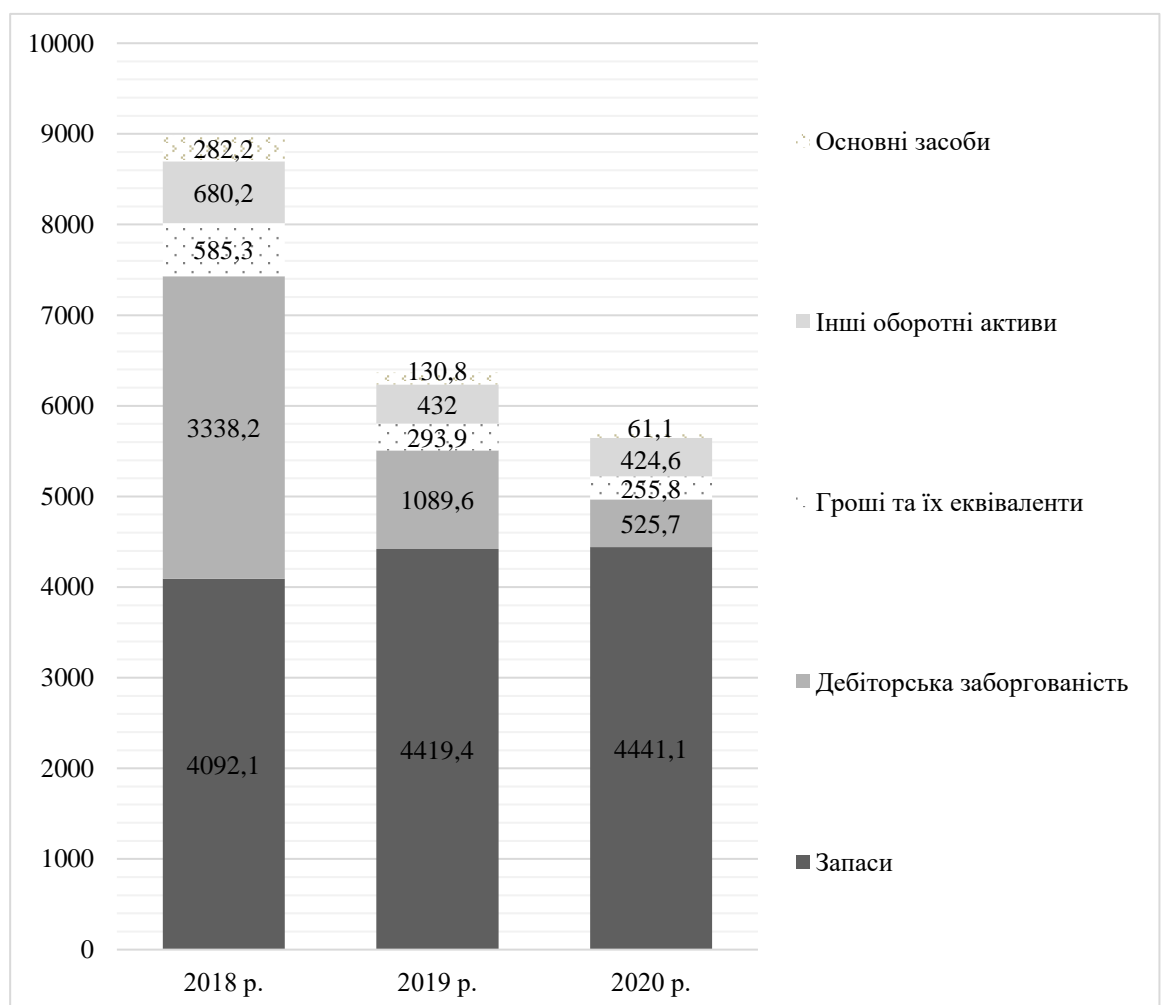


Рис. 2.4. Динаміка складових активів ТОВ «ЗИСК» за 2018–2020 рр., тис. грн

Джерело: побудовано автором на основі додатку Л

У 2020 році порівняно з 2018 р. вартість активів зменшилася на 3269,7 тис. грн, а у порівнянні з 2019 р. – на 657,4 тис. грн, що свідчить про зниження майнового потенціалу підприємства. Необоротні активи зменшились на 221,1

тис. грн (порівняно з 2019 р.: на 69,7 тис. грн), а оборотні активи скоротились на 3048,6 тис. грн (порівняно з 2019 р.: на 587,7 тис. грн).

Необоротні активи представлені тільки основними засобами (1,07 % від сукупних активів), вага яких у сукупних активах скоротилася на 2,05 в.п. порівняно з 2018 р. та на 1,07 в.п. у порівнянні з 2019 р. Це свідчить про погіршення матеріальних умов для розширення основної діяльності підприємства.

Серед оборотних активів у 2020 р. суттєво скоротилися інша поточна дебіторська заборгованість (на 2316,5 тис. грн порівняно з 2018 р. та на 727,5 тис. грн – з 2019 р.), гроші та їх еквіваленти (на 329,5 тис. грн у порівнянні з 2018 р. та на 38,1 тис. грн – з 2019 р.), інші оборотні активи (на 255,6 тис. грн у порівнянні з 2018 р. та на 7,4 тис. грн – з 2019 р.).

Зниження частки поточної дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги у 2019 р. на 671,8 тис. грн (порівняно з 2018 р.) є позитивним показником, однак її збільшення у 2020 р. на 112,6 тис. грн (порівняно з 2019 р.) свідчить про погіршення стану розрахунків підприємства з дебіторами.

Запаси підприємства демонструють зростаючу тенденцію. Так, у 2020 р. порівняно з 2018 р. вони збільшилися на 349 тис. грн, а у порівнянні з 2019 р. – на 21,7 тис. грн., що може свідчити про прагнення захистити грошові активи від знецінення під впливом інфляції, шляхом вкладення їх у запаси.

При подальшому аналізі балансу вивчимо динаміку та структуру пасивів підприємства, з'ясуємо причини змін їх окремих складових й оцінимо ці зміни за аналізований період.

Аналіз пасивів ТОВ «ЗИСК» за 2018–2020 рр. подано у додатку М, а динаміку складових пасивів наочно представлено на рис. 2.5. Так, власний капітал у 2020 році порівняно з 2018 роком зменшився на 944,1 тис. грн, а в порівнянні з 2019 р. – на 965 тис. грн.; поточні зобов'язання та забезпечення зменшилися на 2325,6 тис. грн у порівнянні з 2018 р., а порівняно з 2019 р. – зросли на 306 тис. грн.



Рис. 2.5. Динаміка складових пасивів ТОВ «ЗІСК» за 2018–2020 рр., тис. грн
Джерело: побудовано автором на основі додатку М

Така динаміка складових пасиву балансу зумовила зменшення частки власного капіталу в джерелах формування капіталу з 20,26 % до 15,33 % (на 4,93 в.п.), і відповідно, підвищення частки короткострокових зобов'язань і забезпечень з 79,74 до 84,67 (на 4,93 в.п.). Отже, у товариства погіршився рівень фінансової стійкості за критерієм забезпеченості власним капіталом.

У складі власного капіталу нерозподілений прибуток зменшився на 944,1 тис. грн (порівняно з 2018 р.) та на 965 тис. грн (у порівнянні з 2019 р.). Зареєстрований (пайовий) капітал протягом аналізованого періоду не змінився.

Негативним показником є підвищення поточної кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги з 31,42 % до 31,74 % (з 2018 р. по 2020 р.), або на 0,32 в.п. та інших поточних зобов'язань з 45,29 % до 51,52 %, або 6,23 в.п. у загальній структурі пасивів підприємства. Поточна кредиторська

заборгованість за розрахунками з бюджетом зменшилась на 152,6 тис. грн (у порівнянні з 2018 р.), а за питомою вагою з 1,92 % до 0,34 %, або на 1,58 в.п., що свідчить про поліпшення стану розрахунків підприємства за податковими зобов'язаннями.

Наступним етапом дослідження є аналіз фінансових результатів діяльності ТОВ "ЗИСК", який представлений у додатку Н.

Як свідчать наведені розрахунки, за аналізований період чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) знизився на 10442 тис. грн, а у порівнянні з 2019 р. – на 4169 тис. грн (рис. 2.6).

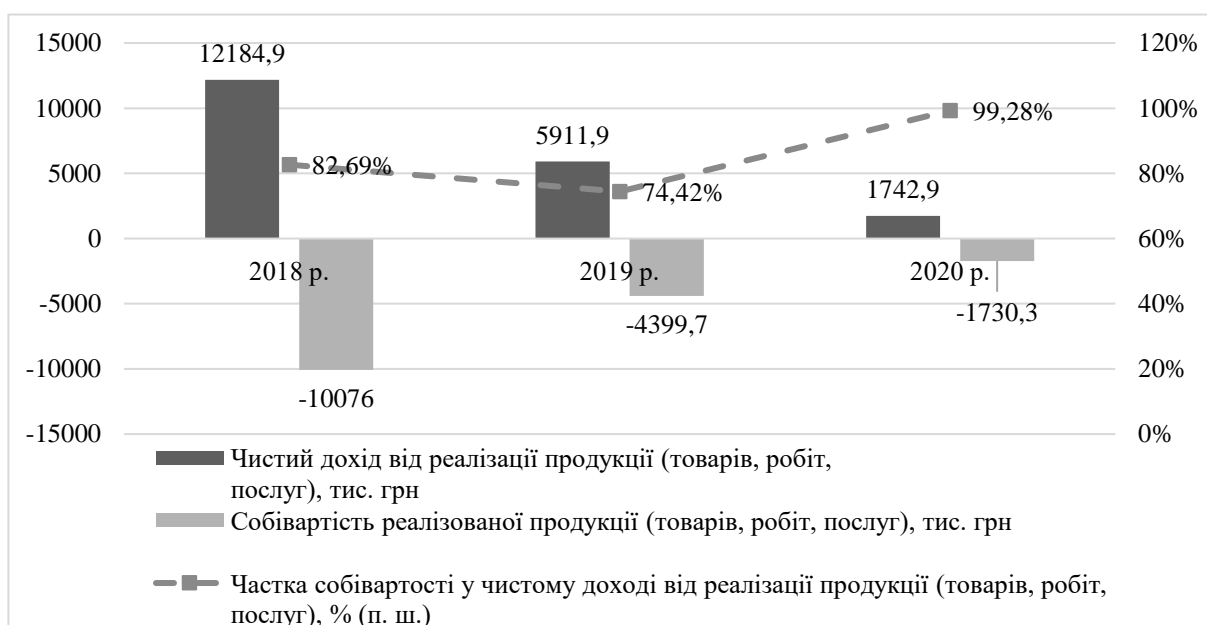


Рис. 2.6. Динаміка чистого доходу та собівартості реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) ТОВ «ЗИСК» за 2018–2020 рр.

Джерело: побудовано автором на основі додатку Н

Собівартість продукції зменшилася на 8345,7 тис. грн, порівняно з 2019 р. – на 2669,4 тис. грн. Питома вага собівартості у чистому доході від реалізації продукції збільшилася з 82,69 % до 99,28 %, що є негативним показником.

Фінансовий результат до оподаткування у 2020 р. скоротився з 316,3 тис. грн до -955,2 тис. грн, або на 1271,5 тис. грн, порівняно з 2018 роком. На цей показник, крім зменшення валового прибутку, вплинуло зменшення інших операційних доходів з 279,1 тис. грн до 69,4 тис. грн, або на 209,7 тис. грн та

інших доходів з 28,3 тис. грн до 9,6 тис. грн, або на 18,7 тис. грн. Водночас, знизилися інші операційні витрати з 2087,4 тис. грн до 1046,8 тис. грн, або на 1040,6 тис. грн та інші витрати з 12,6 тис. грн до 0 тис. грн.

Питома вага інших операційних доходів по відношенню до чистого доходу в 2020 р. зросла на 1,69 в.п., інших доходів – на 0,32 в.п., інших операційних витрат – на 42,93 в.п., а інших витрат зменшилася на 0,1 в.п. порівняно з 2018 роком. Таким чином, можна говорити про значну частку інших операційних витрат та зростання їх питомої ваги, що є негативним явищем, оскільки темп збільшення питомої ваги інших операційних доходів є значно меншим.

Чистий фінансовий результат у 2020 році зменшився з додатного значення 259,4 тис. грн (у порівнянні з 2018 роком) до від'ємного -965 тис. грн, або на 1224,4 тис. грн, що говорить про суттєве погіршення діяльності підприємства (рис. 2.7).



Рис. 2.7. Динаміка чистого прибутку (збитку) ТОВ «ЗІСК» за 2018–2020 рр.

Джерело: побудовано автором на основі додатку Н

Фінансовий стан компанії можна досліджувати з точки зору її короткострокової та довгострокової перспектив. У короткостроковій перспективі важливим критерієм дослідження фінансового стану компанії є її ліквідність.

Аналіз ліквідності балансу суб'єкта господарювання полягає у зіставленні коштів за активом, згрупованих за ступенем їхньої ліквідності та розташованих

в порядку зниження ліквідності, із зобов'язаннями за пасивом, які згруповані за термінами їхньої оплати та розташовані в порядку зростання строків їхнього погашення (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

Групування активів та пасивів підприємства за 2018–2020 рр.

Активи	2018 р.	2019 р.	2020 р.	Пасиви	2018 р.	2019 р.	2020 р.
1	2	3	4	5	6	7	8
A1	585,3	293,9	255,8	П1	7158,9	4525,7	4833,3
A2	3338,2	1089,6	525,7	П2	0	0	0
A3	4772,3	4851,4	4865,7	П3	0	0	0
A4	282,2	130,8	61,1	П4	1819,1	1840	875
Баланс	8978	6365,7	5708,3	Баланс	8978	6365,7	5708,3

Джерело: складено автором на основі [52; 53; 54]

За даними табл. 2.2, зіставимо відповідні групи активів та пасивів підприємства:

2018 рік: $A1 < П1$; $A2 > П2$; $A3 > П3$; $A4 < П4$.

2019 рік: $A1 < П1$; $A2 > П2$; $A3 > П3$; $A4 < П4$.

2020 рік: $A1 < П1$; $A2 > П2$; $A3 > П3$; $A4 < П4$.

Протягом аналізованих років, у всіх трьох випадках, не виконується перша умова абсолютної ліквідності балансу (високоліквідні активи значно менші за найбільш термінові зобов'язання), а отже, компанія не є абсолютно ліквідною.

Більш широко розглянути та проаналізувати ліквідність можна за допомогою низки коефіцієнтів (додаток П). Розрахунок коефіцієнтів ліквідності ТОВ «ЗИСК» наведено у табл. 2.3. Наочно значення показників ліквідності подано на рис. 2.8.

Коефіцієнт абсолютної ліквідності (платоспроможності) відображає, яка частина короткострокових зобов'язань може бути за потреби погашена негайно. За даними рис. 2.8, бачимо, що у досліджуваного підприємства значення коефіцієнта нижче рекомендованого та відбувається його зниження.

Показник швидкої ліквідності характеризує, яку частку короткострокових зобов'язань товариство зможе погасити за рахунок поточних активів, із яких

виключена найменш ліквідна їхня складова. У ТОВ "ЗИСК" протягом аналізованого періоду значення цього показника демонструє негативну динаміку та знаходиться нижче нормативного.

Таблиця 2.3

Показники ліквідності ТОВ «ЗИСК» за 2018–2020 рр.

Показник	Нормативне значення	2018 р.	2019 р.	2020 р.	Абсолютне відхилення 2020 р. від	
					2018 р.	2019 р.
1	2	3	4	5	6	7
Коефіцієнт абсолютної ліквідності (платоспроможності)	більше 0,2	0,08	0,06	0,05	-0,03	-0,01
Коефіцієнт швидкої ліквідності	більше 1	0,55	0,31	0,16	-0,39	-0,14
Коефіцієнт поточної ліквідності	більше 2	1,21	1,38	1,17	-0,05	-0,21

Джерело: складено автором на основі [52; 53; 54]

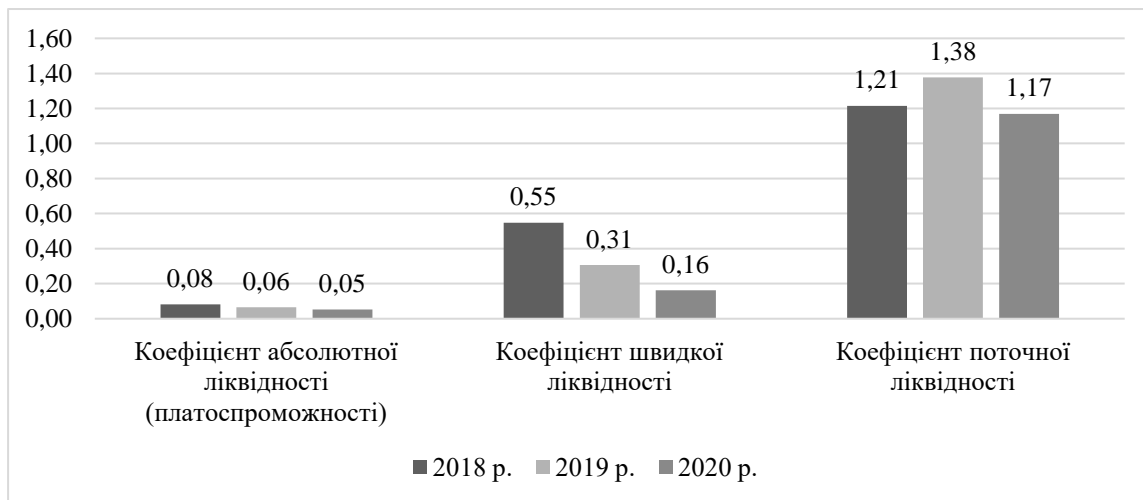


Рис. 2.8. Значення коефіцієнтів ліквідності ТОВ «ЗИСК» за 2018–2020 рр.

Джерело: побудовано автором на основі табл. 2.3

Коефіцієнт поточної ліквідності надає загальну оцінку ліквідності активів, відображаючи, скільки гривень поточних активів компанії припадає на одну гривню поточних зобов'язань [59]. У 2019 році значення цього показника збільшилося до 1,38 (на противагу 1,21 у 2018 році), але у 2020 році знову

знизилося до 1,17 (або на 0,21 у порівнянні з 2019 роком). Протягом досліджуваного періоду показник є нижчим за рекомендоване значення.

Таким чином, рівень ліквідності підприємства є низьким та загалом знижується протягом аналізованого періоду, а тому товариству доцільно у найближчій перспективі здійснити заходи, спрямовані на накопичення необхідного розміру грошових коштів і їх еквівалентів та реструктуризувати найбільш термінові борги.

Наступним етапом аналізу є оцінка фінансової стійкості товариства. Спочатку визначимо тип фінансової стійкості компанії. Порядок розрахунку необхідних показників та результати розрахунків наведені в таблиці 2.4, а динаміка зміни робочого капіталу наочно подана на рисунку 2.9.

Таблиця 2.4

**Розрахунок показників для визначення типу фінансової стійкості
ТОВ «ЗИСК» за 2018–2020 рр.**

Показник	2018 р.	2019 р.	2020 р.
1	2	3	4
РК = ОА - ПЗ	1536,90	1709,20	813,90
РК + КР	1536,90	1709,20	813,90
РК + КР + К _{т.в.}	3419,80	3121,10	2247,10
ЗП	4092,10	4419,40	4441,10
Нерівність, що виконується	$ЗП > РК + КР + К_{т.в.}$	$ЗП > РК + КР + К_{т.в.}$	$ЗП > РК + КР + К_{т.в.}$

Джерело: складено автором на основі [52; 53; 54]

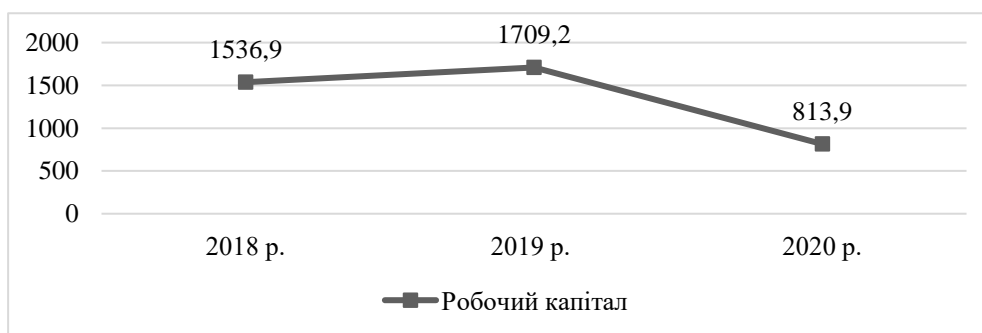


Рис. 2.9. Динаміка обсягу робочого капіталу ТОВ «ЗИСК» за 2018–2020 рр., тис. грн

Джерело: побудовано автором на основі табл. 2.4

Таким чином, протягом досліджуваних років для товариствами виконується нерівність: $ЗП > РК + КР + К_{т.в.}$, що говорить про кризовий фінансовий стан. Збільшення суми власних оборотних коштів у 2019 р. до 1709,2 тис. грн (у порівнянні з 1536,9 тис. грн у 2018 р.) є позитивним. Однак, у 2020 р. цей показник зменшився до 813,9 тис. грн (або на 895,3 тис. грн), що свідчить про негативні процеси у діяльності підприємства, а отже, керівництву ТОВ «ЗІСК» необхідно у короткостроковій перспективі вжити заходів щодо покращення його фінансового стану.

Проаналізуємо детальніше фінансову стійкості підприємства за допомогою методу коефіцієнтів (табл. 2.5). Формули розрахунку показників фінансової стійкості представлені у додатку П.

Таблиця 2.5

Показники фінансової стійкості ТОВ «ЗІСК» за 2018–2020 рр.

Показник	2018 р.	2019 р.	2020 р.	Абсолютне відхилення 2020 р. від	
				2018 р.	2019 р.
1	2	3	4	5	6
Коефіцієнт забезпеченості оборотних активів власними оборотними коштами	0,18	0,27	0,14	-0,03	-0,13
Коефіцієнт маневреності власних оборотних коштів	0,38	0,17	0,31	-0,07	0,14
Коефіцієнт забезпеченості запасів власними оборотними коштами	0,38	0,39	0,18	-0,19	-0,20
Коефіцієнт покриття запасів	0,51	0,45	0,21	-0,30	-0,24
Коефіцієнт фінансової автономії	0,20	0,29	0,15	-0,05	-0,14
Коефіцієнт фінансової залежності	0,80	0,71	0,85	0,05	0,14
Коефіцієнт маневреності власного капіталу	0,84	0,93	0,93	0,09	0,00
Коефіцієнт співвідношення необоротних активів та власних коштів	0,07	0,07	0,23	0,16	0,16
Коефіцієнт фінансової стабільності (коефіцієнт фінансування)	0,25	0,41	0,18	-0,07	-0,23

Джерело: складено автором на основі [52; 53; 54]

Значення коефіцієнта забезпеченості оборотних активів власними оборотними коштами протягом у 2019 році зросло до 0,27 (на противагу 0,18 у

2018 р.), а у 2019 р., навпаки, знизилася до 0,14, що є негативним показником. Однак, протягом аналізованого періоду, перевищувало нормативне значення (0,1 і більше), що говорить про здатність підприємства самостійно фінансувати поточну діяльність.

Коефіцієнт маневреності власних оборотних коштів вказує, яка частина власного оборотного капіталу перебуває у грошовій формі. Значення цього коефіцієнта знизилось у 2019 році до 0,17 (у порівнянні з 2018 р.), але у 2020 році зросло до 0,31, або у 1,83 рази, що є позитивною тенденцією і вказує на підвищення здатності компанії відповідати за своїми найбільш терміновими зобов'язаннями, використовуючи власні оборотні ресурси.

Коефіцієнт забезпеченості запасів власними оборотними коштами свідчить про рівень достатності робочого капіталу для фінансування запасів. Протягом досліджуваного періоду показник був нижче нормативного (0,5) та спостерігалася негативна тенденція зниження показника.

Коефіцієнт покриття запасів вказує на скільки запаси забезпечені нормативними джерелами фінансування. Протягом 2018–2020 років відбувається стрімке зниження значення цього коефіцієнта, що є негативною тенденцією в роботі підприємства.

Коефіцієнт фінансової автономії показує, яку частину активів підприємство здатне профінансувати за рахунок власного капіталу. Нормативним значенням показника є 0,4–0,6. Проте в період з 2018 по 2020 роки значення коефіцієнта фінансової автономії було меншим за нормативне, а у 2020 році знизилось до 0,15 (на 0,07 у порівнянні з 2018 р. та на 0,14 – з 2019 р.), що є негативним показником та говорить про погіршення фінансової незалежності підприємства.

Оберненим до попереднього є коефіцієнт фінансової залежності. І його значення протягом 2019–2020 років також свідчать про негативні тенденції на підприємстві.

Значення коефіцієнта маневреності власного капіталу протягом аналізованого періоду перевищують нормативне (більше за 0,1) та

спостерігається тенденція до його зростання, що свідчить про достатність власних фінансових ресурсів для фінансування необоротних та частини оборотних активів.

Коефіцієнт співвідношення необоротних активів та власних коштів у 2020 році збільшився до 0,23 (у порівнянні з 0,7 у 2018 р. та 2019 р.), що є позитивною тенденцією, однак показник знаходиться нижче нормативного значення (0,5). Це вказує на недостатність забезпечення необоротних активів власним капіталом.

Показник фінансової стабільності свідчить про співвідношення власних та позикових коштів. Нормативне значення цього показника одиниця. Значення цього показника протягом аналізованого періоду значно менше нормативного, а отже, величина власного капіталу в порівнянні з позиковими ресурсами є низькою. Така ситуація характеризується високою ризиковістю для функціонування підприємства.

Наступним етапом аналізу фінансового стану ТОВ «ЗИСК» є дослідження ділової активності товариства. Ділова активність у фінансовому вимірі характеризується насамперед швидкістю обороту коштів компанії [61]. Аналіз ділової активності полягає в оцінці рівнів і динаміки різноманітних коефіцієнтів оборотності (табл. 2.6). Формули розрахунку показників ділової активності наведені у додатку П.

Таблиця 2.6

Показники ділової активності ТОВ «ЗИСК» за 2018–2020 рр.

Показники	2018 р.	2019 р.	2020 р.	Абсолютне відхилення 2020 р. від	
				2018 р.	2019 р.
1	2	3	4	5	6
Оборотність, у днях:					
– активів	292	467	1247	955	780
– запасів	153	348	922	769	574
– оборотного капіталу	280	455	1227	948	773
– дебіторської заборгованості	41	37	74	33	37
– власного капіталу	50	111	280	230	169
Коефіцієнт оборотності, разів:					
– активів	1,23	0,77	0,29	-0,94	-0,48
– запасів	2,36	1,03	0,39	-1,97	-0,64

Закінчення табл. 2.6

1	2	3	4	5	6
– оборотних активів	1,29	0,79	0,29	-0,99	-0,50
– дебіторської заборгованості	8,79	9,72	4,84	-3,95	-4,88
– власного капіталу	7,21	3,23	1,28	-5,93	-1,95

Джерело: складено автором на основі [52; 53; 54]

Оборотність активів протягом аналізованого періоду погіршилася та збільшилася з 292 днів у 2018 році до 1247 днів у 2020 році, що свідчить про неефективність використання фінансових ресурсів на підприємстві.

Запаси ТОВ «ЗІСК» протягом 2018 р. здійснили 2,36 об. за рік, у 2019 р. швидкість обороту знизилася до 1,03 об. за рік, а у 2020 році до 0,39 об. за рік, що є негативною тенденцією.

Оборотність оборотного капіталу, дебіторської заборгованості та власного капіталу протягом аналізованого періоду значно сповільнились. Так, зниження оборотності оборотного капіталу склало 99,4 %, дебіторської заборгованості 394,5 %, власного капіталу 592,9 % у 2020 р. у порівнянні з 2018 роком. Це пояснюється неефективністю системи управління активами та пасивами, що є безпосереднім наслідком кризових явищ, які спіткали підприємство у попередніх роках.

Важливим етапом дослідження фінансового стану товариства є оцінка його рентабельності. Рентабельність є показником, що комплексно характеризує ефективність функціонування підприємства. Розглянемо рентабельність роботи ТОВ «ЗІСК», шляхом розрахунку відповідних коефіцієнтів (табл. 2.7). Формули розрахунку показників рентабельності подано у додатку П.

Таблиця 2.7

Показники рентабельності ТОВ «ЗІСК» за 2018–2020 рр., %

Показник	Значення			Абсолютне відхилення 2020 р. від	
	2018 р.	2019 р.	2020 р.	2018 р.	2019 р.
1	2	3	4	5	6
Рентабельність активів за прибутком від звичайної діяльності	3,52	0,40	-16,73	-20,26	-17,13

Закінчення табл. 2.7

1	2	3	4	5	6
Рентабельність капіталу (активів) за чистим прибутком	2,89	0,33	-16,91	-19,79	-17,23
Рентабельність власного капіталу	14,26	1,14	-110,29	-124,55	-111,42
Рентабельність виробничих фондів	3,94	0,30	-14,24	-18,18	-14,54
Рентабельність реалізованої продукції (виконаних робіт) за прибутком від реалізації (виконання)	17,31	25,58	0,72	-16,58	-24,86
Рентабельність реалізованої продукції (виконаних робіт) за чистим прибутком	2,12	0,35	-55,36	-57,50	-55,72
Рентабельність витрат	20,93	34,37	0,73	-20,20	-33,64

Джерело: складено автором на основі [52; 53; 54]

За даними табл. 2.7, бачимо, що показники рентабельності ТОВ "ЗИСК" загалом мають негативну динаміку. У 2020 р. показники рентабельності активів за прибутком від звичайної діяльності, рентабельності активів за чистим прибутком, рентабельності власного капіталу, виробничих фондів, реалізованої продукції (виконаних робіт) за чистим прибутком набули від'ємних значень, що свідчить про збитковість роботи товариства та значне зменшення обсягів наданих підприємством послуг.

Рентабельність реалізованої продукції за прибутком від реалізації зросла у 2019 році до 25,58 % (у порівнянні з 0,173 у 2018 р.), а у 2020 році знизилась до 0,72 %, що свідчить про скорочення прибутку від реалізації за рахунок зростання питомої ваги собівартості та інших операційних витрат у доході підприємства. Подібну динаміку також має рентабельність витрат, що говорить про зниження віддачі кожної гривні, яка була витрачена на забезпечення діяльності підприємства та є свідченням негативних процесів у роботі суб'єкта господарювання.

Таким чином, проведений аналіз фінансового стану ТОВ «ЗИСК» показав, що підприємству необхідно підвищувати рівень ліквідності, фінансової

стійкості, ділової активності та рентабельності шляхом удосконалення політики управління фінансовими ресурсами, збільшенням власного капіталу, покращенням структури джерел фінансування та застосуванням антикризового управління.

2.3. Дослідження операцій з нерухомістю та фінансування будівництва ТОВ «ЗИСК»

Операції з нерухомістю є однією із складових частин ведення підприємницької діяльності. Незалежно від того, у якому секторі економіки країни працює компанія, у певний період її розвитку перед керівництвом постає питання купівлі-продажу, оперативної чи фінансової оренди або інших операцій з нерухомим майном.

Дослідимо операції з нерухомістю на обраному підприємстві. Так, ТОВ «ЗИСК» орендує офісне приміщення та два складських приміщення для зберігання матеріалів, товарів, будівельних інструментів, іншого обладнання та спецтехніки на умовах оперативної оренди.

В Україні, відповідно до чинного законодавства, оперативна оренда – це господарська операція фізичної або юридичної особи, що полягає у передачі права використання об'єкта майна, що належить орендодавцю, орендарю й обов'язкове повернення цього об'єкта орендодавцю. За цією операцією право власності на орендоване майно лишається в орендодавця протягом всього терміну дії оренди [6].

За допомогою орендної операції реалізуються як інтереси власника стосовно одержання доходів, так й інтереси орендаря, який, не обтяжуючи себе придбанням необхідних приміщень у власність, має можливість ефективно користуватися орендованим майном для свого функціонування.

Розглянемо детальніше та проаналізуємо витрати на оперативну оренду приміщень, які використовує ТОВ «ЗИСК» для забезпечення власної діяльності (табл. 2.8).

Таблиця 2.8

Витрати ТОВ «ЗІСК» на оренду нерухомості за 2018–2020 рр.

Тип приміщення	Площа	2018 р.	2019 р.	2020 р.	Відхилення 2020 р. від			
					2018 р.		2019 р.	
	м ²	грн	грн	грн	грн	%	грн	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Офісне приміщення	74	175824	182780	195360	19536	11,11	12580	6,88
Перший склад	121	117612	119064	135036	17424	14,81	15972	13,41
Другий склад	68	62424	69360	77520	15096	24,18	8160	11,76
Всього	263	355860	371204	407916	52056	14,63	36712	9,89

Джерело: складено автором на основі внутрішніх даних підприємства

Наочно динаміку витрат на оренду приміщень подано на рис. 2.11.

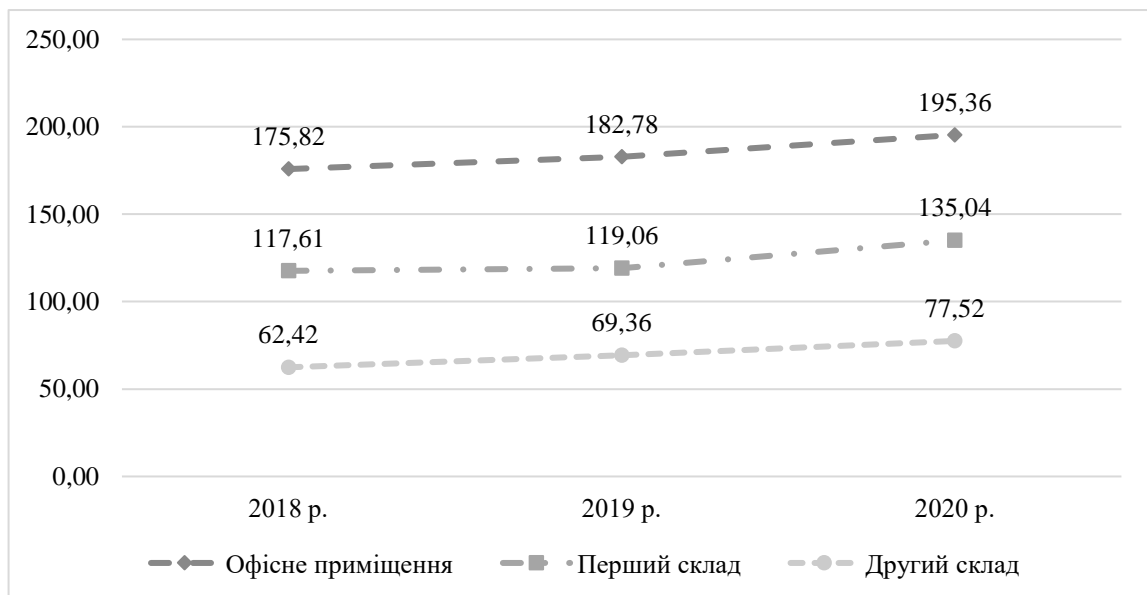


Рис. 2.10. Річні витрати ТОВ «ЗІСК» на оренду нерухомого майна, тис. грн

Джерело: побудовано автором на основі табл. 2.8

За даними табл. 2.8, спостерігаємо поступове збільшення витрат за кожним типом приміщення, що найбільше пов'язано із дією інфляційних процесів та фінансово-економічною нестабільністю у державі загалом. Так, витрати на оренду офісу у 2020 р. зросли на 11,11 %, першого складського приміщення – на 14,81 %, а другого складу – на 24,18 % у порівнянні з 2018 роком. Загальне ж зростання витрат на оренду за досліджувані роки становило 14,63 %.

Порівнюючи витрати за квадратний метр орендної площі як за складськими приміщеннями, так і за офісним із середньоринковими цінами, варто зазначити, що вони є достатньо низькими. Це пов'язані як із довгостроковістю оренди, місцем розташування (не в центральній частині міста) та з достатньою великою орендною площею.

Визначимо, яку частку займають орендні витрати у загальних витратах та розрахуємо їх співвідношення із загальними доходами підприємства (табл. 2.9).

Таблиця 2.9

Аналіз орендних витрат ТОВ «ЗІСК» за 2018–2020 рр.

Показник	2018 р.	2019 р.	2020 р.	Відхилення 2020 р. від	
				2018 р.	2019 р.
1	2	3	4	5	6
Витрати на оренду, грн	355860	371204	407916	52056	36712
Загальні витрати, грн	12176000	6054200	2777100	-9398900	-3277100
Загальні доходи, грн	12492300	6079700	1821900	-10670400	-4257800
Частка орендних витрат у загальних витратах, %	2,92	6,13	14,69	-11,77	-8,53
Відсоткове співвідношення орендних витрат та загальних доходів, %	2,85	6,11	22,39	-19,54	-16,28

Джерело: складено автором на основі внутрішніх даних підприємства

Наочно результати розрахунків подано на рис. 2.11.

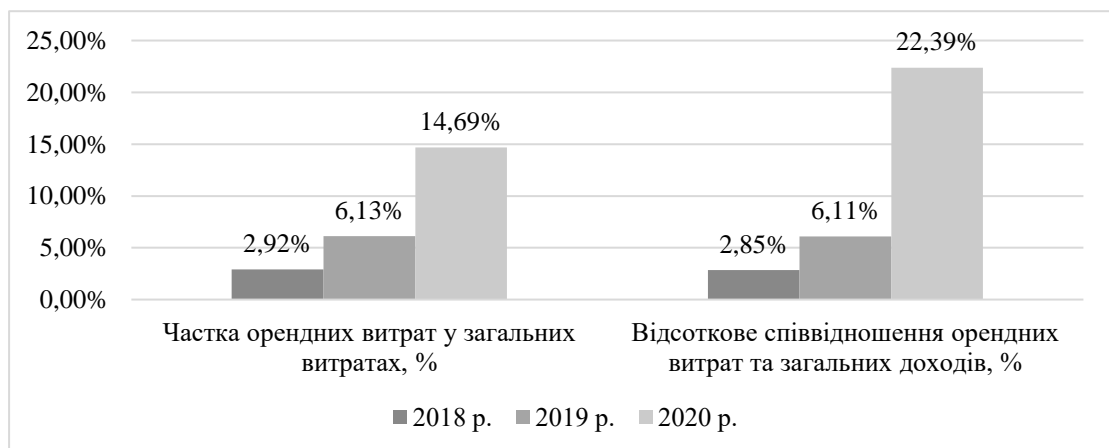


Рис. 2.11. Аналітичні показники орендних витрат ТОВ «ЗІСК» за 2018–2020 рр.

Джерело: побудовано автором на основі табл. 2.9

Частка орендних витрат у загальних витратах підприємства зростає. Так, у 2020 році цей показник зріс на 11,77 в.п. (у порівнянні з 2018 р.) та на 8,53 в.п. (порівняно з 2019 р.). Таку тенденцію варто оцінювати негативно, тому що при ефективному розвитку підприємства частка умовно-постійних витрат у загальних витратах, як правило, є приблизно однаковою або зменшується.

Показник співвідношення орендних та загальних доходів теж демонструє зростаючу тенденцію. Так, у 2020 році цей показник становив 22,39 %, що на 19,54 в.п. вище ніж у 2018 р. та на 16,28 в.п. більше за значення у 2019 р. Така динаміка є негативною, оскільки зростання даного показника пов'язане зі збільшенням орендних витрат та зменшенням доходів суб'єкта господарювання, а отже, зростання витрат на оренду не підкріплене нарощенням обсягів діяльності підприємства, що створює додаткове навантаження на його функціонування.

Таким чином, динаміка орендних витрат та їх аналітичних показників відображає негативні тенденції як загальної фінансово-економічної нестабільності у державі, так і погіршення ефективності функціонування суб'єкта підприємницької діяльності.

Тепер перейдемо до розгляду джерел фінансування будівельних послуг на підприємстві. Будівельні роботи підприємства фінансуються за рахунок: коштів, отриманих безпосередньо від замовників будівельних робіт; коштів, що надходять від забудовників чи генеральних підрядників об'єктів будівництва; власних коштів підприємства (рис. 2.12).

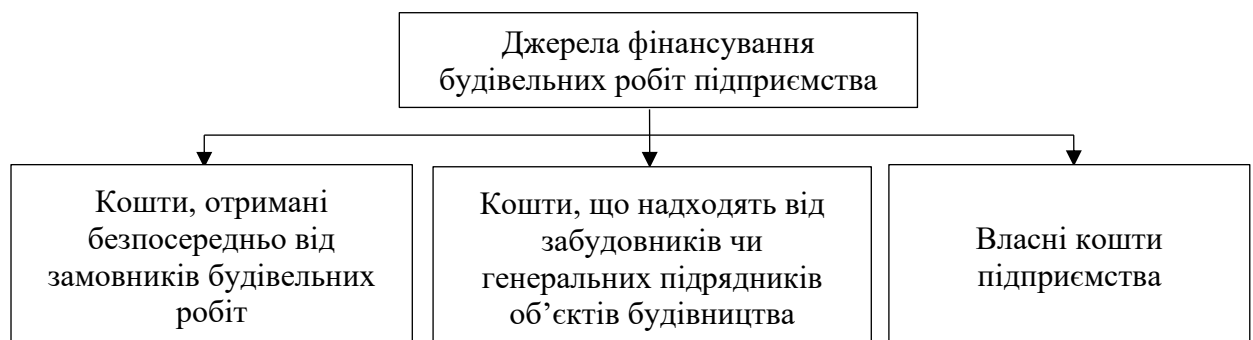


Рис. 2.12. Джерела фінансування будівельних робіт ТОВ «ЗІСК»

Джерело: складено автором на основі внутрішніх даних підприємства

Власні джерела фінансування будівельних послуг на підприємстві складаються із нерозподіленого прибутку, амортизаційних відрахувань на повне відновлення основних фондів, виручки від реалізації застарілого і зайвого майна тощо.

Особливості фінансів будівельного підприємства обумовлюються нерівномірністю надходження виручки – основного джерела власних фінансових ресурсів товариства. Це нерівномірність спричинена тривалістю будівництва об'єкту та нерівнозначністю потреб у обігових коштах, яка пов'язана із відмінностями в матеріаломісткості та трудомісткості робіт на різних стадіях будівництва. Наприклад, при завершенні будівельного процесу скорочується споживання матеріальних ресурсів, а на початку обробних робіт необхідні великі затрати трудових ресурсів.

Важливу роль в управлінні фінансами будівельного підприємства відіграє тривалість операційного циклу. Найчастіше вже після підписання акту приймання-передачі об'єкта будівництва підрядні підприємства приступають до усунення недоробок, на що також витрачаються час та кошти, хоча будинок вважається повністю збудованим. Окрім того, у галузі будівництва прийнято встановлювати досить тривалий гарантійний строк, протягом якого підрядник має можливість усунути наявні недоліки у разі їх виявлення.

У своїй діяльності банківські кредити ТОВ «ЗИСК» не використовує. Поточні зобов'язання складають значну питому вагу у загальній сумі фінансових ресурсів товариства. При цьому в їх структурі важливими складовими є кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги та інші поточні зобов'язання. Так, питома вага кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги в загальній сумі пасивів коливається від 26,36 % до 31,74 %, інших поточних зобов'язань від 42,49 % до 51,52 % (рис. 2.13).

Крім того, для діяльності ТОВ «ЗИСК» характерні наступні ознаки:

– значний рівень дебіторської заборгованості будівельного підприємства, що виникає внаслідок тривалих термінів спорудження об'єктів нерухомості та затримки виплат за виконані будівельні роботи;

– накопичення запасів у вигляді будівельних матеріалів, конструкцій та деталей, обладнання до встановлення, малоцінних та швидкозношуваних предметів тощо;

– високий ступінь зносу основних фондів будівельного підприємства.

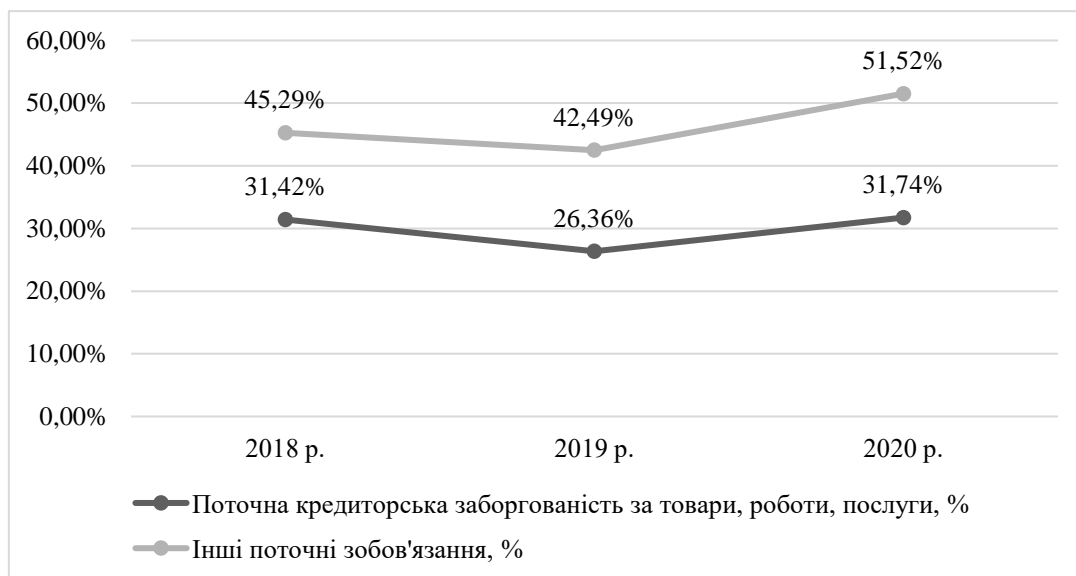


Рис. 2.13. Питома вага окремих складових пасивів ТОВ «ЗІСК» у загальній їх структурі за 2018–2020 рр.

Джерело: складено автором на основі [52; 53; 54]

На сьогодні кожна дія підприємства пов'язана із ризиковістю, приносить дохід або витрати та має бути попередньо прорахована, розглянута в можливих варіантах, перш ніж прийняти виважене рішення.

Розробка фінансових планів будівельного підприємства потребує належної інформаційної бази. У якості такої інформації працівники ТОВ «ЗІСК» застосовують: постанови галузевих або територіальних органів влади; економічні норми та нормативи; загальну інформацію про стан ринків робіт, послуг (матеріалів, обладнання); результати оцінки господарсько-виробничого функціонування підприємства в попередньому (базисному) році; планові показники інших розділів документу планування економічного та соціального розвитку компанії.

Процес фінансового планування ТОВ «ЗІСК» включає: визначення запланованих фінансових показників із застосуванням виробничих розділів

планів функціонування компанії; розгляд проєктів планів керівництвом компанії та колективом працівників; затвердження планів директором підприємства.

Для здійснення ефективного фінансового планування вагоме значення має виконання передпланової оцінки діяльності компанії, в процесі якого знаходиться резерви збільшення результативності функціонування відділів компанії, вплив зовнішніх чинників – економічні, фінансові, валютні, кредитні, конкурентні та інші умови, в яких здійснюється операційна діяльність ТОВ «ЗИСК».

Висновки до розділу 2

1. Надано організаційно-управлінську характеристику ТОВ «ЗИСК». Визначено, що ТОВ «ЗИСК» є юридичною особою за законодавством України з травня 2005 року та реалізує свою діяльність у відповідності з укладеними угодами та контрактами на засадах повного господарського розрахунку. Основний видом економічної діяльності товариства є будівництво житлових і нежитлових будівель. В складі організаційної структури підприємства визначені: адміністративно-керівний склад, бухгалтерія, юридичний відділ, проєктний відділ, будівельно-монтажна дільниця, виробничо-технічний відділ, ІТ-служба. Досліджено стан та динаміку ринку нерухомості України та Києва зокрема. Так, протягом аналізованого періоду, спостерігається загальна тенденція зростання цін на житло, особливо у першому півріччі 2021 року, що пояснюється підвищенням собівартості будівництва, інфляційними процесами, ймовірним зменшенням темпів введення в експлуатацію нового житла у зв'язку із затяжним реформуванням системи архітектурно-будівельного контролю та зростанням попиту населення. Іпотечне кредитування поступово відновлюється, передусім завдяки видачі кредитів на купівлю житла на вторинному ринку нерухомості.

2. Проаналізовано фінансовий стан ТОВ «ЗИСК». Так, аналіз стану, динаміки та структури активів і пасивів товариства свідчить про погіршення його майнового потенціалу, зниження рівня забезпеченості власним капіталом та

зростання питомої ваги поточних зобов'язань. Аналіз ліквідності балансу показав, що товариство не є абсолютно ліквідним, а показники абсолютної, швидкої та поточної ліквідності демонструють негативну динаміку та знаходиться нижче нормативних значень. За допомогою аналізу фінансової стійкості, було встановлено, що для підприємства характерний кризовий фінансовий стан. Фінансова незалежність товариства протягом досліджуваного періоду погіршилась. Показники ділової активності підприємства демонструють негативну динаміку. Так, зокрема, період оборотності активів, запасів, оборотного капіталу, дебіторської заборгованості та власного капіталу протягом досліджуваних років значно зросли. Показники рентабельності ТОВ «ЗИСК» характеризуються негативною динамікою, що свідчить про збитковість діяльності товариства, значне зменшення обсягів виконаних будівельних робіт підприємством та необхідність застосування негайних заходів для стабілізації його діяльності.

3. На основі дослідження операцій з нерухомістю ТОВ «ЗИСК», визначено, що для забезпечення власної діяльності товариство орендує офісне та два складських приміщення на умовах оперативної оренди. Протягом аналізованого періоду спостерігаємо поступове зростання витрат за кожним типом приміщень, що пов'язано із дією інфляційних процесів та фінансово-економічною нестабільністю у державі. Частка орендних витрат у загальних витратах підприємства та показник співвідношення орендних витрат та загальних доходів зростають, що є негативною тенденцією, оскільки за умов скорочення обсягів наданих будівельних послуг, створюється додаткове навантаження на функціонування товариства. Встановлено, що фінансування будівельних робіт на підприємстві здійснюється за рахунок: коштів, отриманих безпосередньо від замовників будівельних робіт; коштів, що надходять від забудовників чи генеральних підрядників об'єктів будівництва; власних коштів підприємства. За результатами аналізу можна зробити висновок про істотні проблеми з фінансуванням будівельних робіт товариства.

РОЗДІЛ 3

ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ТОВ «ЗИСК»

3.1. Актуалізація механізмів фінансування будівництва для ТОВ «ЗИСК»

Будівництво є капіталомістким сектором економіки держави із досить тривалим фінансовим циклом. При цьому переважна частка будівельних підприємств не має достатніх обсягів власних ресурсів для здійснення проектів, тому безпосередньо є залежною від залучених фінансових ресурсів. Найбільшими за обсягом джерелами фінансування будівництва в нашій країні є грошові кошти громадян та юридичних осіб.

Враховуючи, кризовий фінансовий стан ТОВ «ЗИСК» та негативну динаміку показників фінансово-господарської діяльності, для залучення фінансування на реалізацію певного житлового будівельного проекту пропонуємо створення консорціуму з ключовим партнером підприємства за сферою діяльності – ТОВ «АБС-бїлд».

Згідно із законодавством України, консорціум – це тимчасове статутне об'єднання суб'єктів господарювання для реалізації його співучасниками конкретної колективної господарської цілі (здійснення цільових програм, будівельних, наукових, технологічних проектів та ін.). Консорціум застосовує фінансові ресурси, які надають співучасники, грошові ресурси, виділені як фінансове забезпечення відповідних програм, а також грошові ресурси, які залучені із інших джерел, в порядку, який визначений у статуті об'єднання. У разі досягнення відповідної цілі його утворення, консорціум припиняє своє функціонування [24].

Для реєстрації Консорціуму можна скористатися послугами юридичної компанії All Inclusive (додаток Р). Так, для оформлення такого об'єднання

необхідно заповнити бланк замовлення з реєстрації об'єднань підприємств на сайті компанії та надати визначений перелік документів.

Таке об'єднання дасть змогу залучити необхідні фінансові ресурси для здійснення конкретного будівельного проекту. Варто зазначити, що за рахунок об'єднання ТОВ «ЗІСК» з прибутковою компанією, Консорціум дасть можливість створити загальний позитивний фінансовий імідж, який є ключовим фактором при залученні фінансування.

Запропонований порядок реалізації житлового будівельного проекту Консорціуму подано у додатку С.

На початковому етапі здійснюються економічна та технічна експертиза запропонованого учасниками проекту(-ів) житлового будівництва. Визначається необхідний обсяг фінансових ресурсів, техніко-технологічної бази та трудових ресурсів для його реалізації.

У разі недостатності фінансових ресурсів учасників Консорціуму, такі ресурси необхідно залучити із зовнішніх джерел. Так, для ефективного залучення необхідно спершу сформулювати перелік можливих способів фінансування, визначити критерії вибору способів фінансування та за визначеними критеріями обрати найбільш оптимальний варіант чи варіанти.

Техніко-технологічна база є сукупністю спеціалізованих знарядь, предметів і способів праці, за рахунок яких здійснюються певна діяльність. В разі недостатності такої бази приймається рішення щодо купівлі, фінансового чи оперативного лізингу техніки, обладнання та/або запозичення нових технологій, а за умови недостатньої кількості трудових ресурсів об'єднання підприємств, приймається рішення щодо винаймання додаткових працівників. Також можливим є варіант аутсорсингу. Аутсорсинг – передача підприємством частини його завдань або процесів стороннім працівникам за умовами субпідряду [45]. За угодою аутсорсингу, робота виконується особами із зовнішньої компанії, які найчастіше є експертами в цих видах робіт.

Наступними етапами є погодження та затвердження проектної документації у державних органах влади, безпосереднє здійснення будівельного

процесу, введення об'єкта в експлуатацію, продаж квартир чи передача їх кінцевим покупцям.

У разі здійснення будівництва лише за рахунок власних коштів учасників Консорціуму, реалізація квартир може здійснюватися через спеціальні агенства з нерухомістю, за таких умов забудовник більш ефективно використовує власні фінансові ресурси, або також безпосередньо шляхом їх продажу забудовником фізичним та юридичним особам.

У разі використання механізмів фінансування таких як фонди фінансування будівництва, емісія цільових облігацій чи ф'ючерсні контракти квартири передаються інвесторами за раніше укладеними договорами. Також можливим є варіант передачі квартир управителю фонду операцій з нерухомістю, якщо фінансування будівництва здійснювалося саме за рахунок такого фонду, однак на сьогодні вони є непоширеними в нашій країні.

Ключовим етапом та результатом здійснення проекту є отримання учасниками Консорціуму прибутку з розподілом його відповідно до початкових договірних умов між сторонами.

Для визначення способу фінансування житлового будівельного проекту, надамо їм коротку характеристику та визначимо їх переваги та недоліки для забудовника.

Фонди фінансування будівництва, як згадувалося у підрозділі 1.3, існують двох типів – А та Б. У обох типах фондів забезпечення фінансовими ресурсами процесу будівництва здійснюється за рахунок інвестицій довірителя або покупця квартири, через закріплення об'єкта інвестування за довірителем. Ціллю утворення таких фондів є одержання довірителями житла у володіння.

Для ФФБ типу А характерним є те, що всі ризики недостатнього залучення фінансових ресурсів від інвесторів бере забудовник, який сам визначає всі функціональні властивості об'єкта будівництва. Для ФФБ типу Б характерно, що управитель визначає функціональні характеристики об'єкта, і бере на себе ризики щодо недостатності фінансування на реалізацію будівельного проекту (додаток Т).

Визначимо ключові переваги та недоліки такого механізму фінансування будівництва житлових об'єктів для забудовника (додаток У).

Відповідно до ПКУ, при залученні коштів ФФБ, прибуток компанії, визначений із урахуванням доходів, які одержані із фінансових ресурсів будівельного проекту, оподатковується податком на прибуток суб'єктів господарювання за ставкою 18 %. Фінансові ресурси, які переведені керуючим ФФБ будівельній компанії є об'єктом справляння ПДВ за ставкою 20 % як кошти, що виплачені за першу поставку новоствореного об'єкта [26].

Фонди операцій з нерухомістю має багато спільних рис з ФФБ, однак ключова відмінність полягає у цілі їх заснування. Так, ціллю створення ФОН є одержання доходів особами, які володіють сертифікатами цього фонду, у тому числі за рахунок участі спільного інвестуючого суб'єкта ФОН у фондах фінансування будівництва. А отже, цей спосіб фінансування не приводить до передачі нерухомості у власність громадян та юридичних осіб.

Переваги та недоліки такого механізму фінансування будівництва наведені у таблиці 3.1.

Таблиця 3.1

Переваги та недоліки фонду операцій з нерухомістю для забудовника

Переваги	Недоліки
1	2
<ul style="list-style-type: none"> – законодавча врегульованість і наявність чітких регуляторних вимог до емітента з боку НКЦПФР; – управитель може здійснювати необмежене число випусків таких сертифікатів; – оптимізація оподаткування будівельною компанією; – сертифікати Фонду вільно обертаються на ринку цінних паперів; – враховуючи той факт, що сертифікат ФОН є іпотечним цінним дохідним папером, емісія сертифікатів ФОН не потребує визначення кредитного рейтингу рейтинговим агентством; 	<ul style="list-style-type: none"> – істотні грошові витрати по створенню самого Фонду, який можна створити лише після оформлення проектно-кошторисних документів на спорудження будівельного об'єкту; – розмір виконуваного в рамках емісії випуску таких сертифікатів у сумі повинен бути не менше еквівалентного розміру у сто тисяч євро за курсом НБУ на дату приймання рішення про емісію; – порядок одержання дозволів для здійснення випуску таких сертифікатів є надто складним та трудомістким.

Закінчення табл. 3.1

1	2
<ul style="list-style-type: none"> – із випуску таких цінних паперів; грошових коштів, залучених у ФОН; активів ФОН; операцій, які реалізуються з активами ФОН, не справляється податок на прибуток, тобто йде мова про значну мінімізацію оподаткування; – керуючий не має прав передоручення здійснення керування майном іншим особам та зобов'язаний керувати особисто; – маршрут залучення грошових коштів через ФОН надає змогу брати участь у будівництві житла великим інституційним інвесторам, які мають великий обсяг фінансових ресурсів. 	

Джерело: складено автором на основі [39; 40; 42; 45]

Слід сказати, що ФОН є найменш популярною в нашій державі схемою інвестування у порівнянні із фондами фінансування будівництва, корпоративними чи пайовими інвестиційним фондами, причому його поширеність дедалі зменшується.

Випуск забудовником цільових облігацій. На думку багатьох вчених та експертів, цей інструмент є досить привабливим, тому що практика випуску облігацій компаніями є достатньо тривалою на ринку, а тому і механізми її реалізації є добре налагодженими та відпрацьованими.

Між інвестором та забудовником здійснюється укладення угоди, за якою забудовник резервує за інвесторами об'єкт нерухомого майна. Враховуючи те, що згідно із законодавством, забудовник не може на пряму продати облігації, цією операцією займається торговець. Таким чином, інвестор здійснює придбання пакету облігацій у торговця. Слід зазначити, що вже на цьому етапі інвестор уклав угоду резервування об'єкта нерухомого майна із забудовником, а тому, інвестор може бути упевненим, що отримає саме те житло, на яке він розраховував. У визначений термін інвестуючий суб'єкт пред'являє до погашення пакет облігацій за рахунок їх обміну на об'єкт нерухомого майна, який визначений в угоді резервування [47].

Основні переваги та недоліки застосування цільових облігацій визначені у таблиці 3.2.

Таблиця 3.2

Переваги та недоліки використання цільових облігацій для забудовника

Переваги	Недоліки
1	2
<ul style="list-style-type: none"> – з огляду на безпосереднє залучення грошових коштів від інвестора, цей механізм дешевший від банківського кредиту; – можливість залучити широке коло інвесторів (на відміну від однієї банківської установи, або навіть групи банківських установ), що збільшує обсяги фінансування; – існує можливість запозичення траншами через випуск облігацій спеціальними серіями; – запозичення необхідного обсягу на увесь термін будівництва здійснюється без надання застави та виплачування відсотків; – емісія облігацій не має ознак фінансової послуги і не потребує ліцензування; – в разі своєчасного погашення зобов'язань за такими облігаціями забудовник може розраховувати на створення позитивної публічної кредитної історії, що дасть можливість зменшити вартість позичень в майбутньому; – забудовник, або кілька забудовників створивши інвестиційний фонд можуть уникнути податку на прибуток та ПДВ, продаючи ІСІ облігації за номінальною вартістю (вартістю робіт підрядника). 	<ul style="list-style-type: none"> – необхідність отримання кредитного рейтингу забудовником від рейтингового агентства, що є досить дорогою операцією. Слід також зазначити, що цей рейтинг потребує періодичного підтвердження, яке також збільшує витрати емітента; – необхідність витрат на послуги торговців цінними паперами і банку-хранителя, депозитарію, аудитора, нотаріуса; – заборона змінювати умови випуску облігацій; – використання облігаційного випуску для фінансування лише одного об'єкта; – правова невизначеність у питанні прямої реєстрації прав власності на нерухомість одразу на власника облігацій.

Джерело: складено автором на основі [39; 40; 41; 47]

В забудовника є можливість обрати між двома різновидами облігацій:

1) випущені «під квадратні метри», коли випуск таких цінних паперів здійснюється тільки за номіналом, який визначається певною житловою площею. Такий підхід дозволяє зменшити організаційні і фінансові витрати на реєстрацію цінних паперів у НКЦПФР (реєстрації проводиться тільки одного випуску, яка здійснює покриття собою всієї площі під продаж), на виготовлення

сертифікатів облігацій (за документарної форми випуску) або на обслуговування випуску депозитарієм (за бездокументарної).

2) випущені «під приміщення» загалом, тобто під певні квартири чи під місця для паркування. У цьому випадку однією облігацією оформлюється все приміщення в цілому. До недоліків такої схеми можна віднести потребу в реєстрації у НКЦПФР серій таких цінних паперів за кожним однотипним приміщенням.

Відповідно до ПКУ, грошові кошти, що надійшли будівельній компанії від випуску таких облігацій, не підвищують її фінансовий результат до оподаткування. Також, одержані від випуску облігацій кошти не підлягають оподаткуванню ПДВ. Однак перша поставка об'єкта житла, яка здійснюється через погашення таких облігацій, є об'єктом оподаткування ПДВ [26].

Ще одним механізмом фінансування будівництва випуск цільових облігацій з подальшою їх реалізацією через КУА (ICI). Ключові переваги частково повторюються із попереднім способом фінансування. Крім того, варто виділити наступні особливості такого способу: прозорість та законність процесу залучення інвестування; спрощення процедури залучення фінансових ресурсів (робота із одним контрагентом-інвестором); в особі компанії з управління активами забудовник одержує не просто партнера, але й консультанта з фінансових питань, який допомагає вирішувати процедурні питання, що пов'язані із залученням зовнішнього фінансування.

Згідно із ПКУ, з грошових ресурсів ICI не справляється податок на прибуток, а саме із: доходів за проведеними операціями із активами ICI, інших доходів діяльності таких інститутів. Також, залежно від методу залучення фінансових ресурсів до ICI, такі ресурси звільняються від оподаткування ПДВ як ресурси одержані від торгівлі правами вимоги, деривативами, чи як ресурси, що залучені на умовах попередніх договорів із фізичними особами на другу поставку житла із активів ICI [26].

Фінансування будівництва житла за рахунок форвардних контрактів. Такий механізм одержав особливу популярність серед забудовників міста Києва

з 2018 року. Дериватив є стандартним документом, який засвідчує право чи зобов'язання щодо придбання чи продажу за певними умовами, в майбутньому цінних паперів, коштів, матеріальних активів (в нашому випадку – нерухомого майна) чи нематеріальних активів.

Крім того, використання ІСІ у поєднанні з біржовим механізмом продажів дозволяє збалансувати інтереси кожного з учасників цієї схеми. Товарна біржа на якій здійснюється обіг контрактів здійснює контроль за такими угодами та веде облік прав власності на такі контракти. Інвестор стає первинним власником нерухомості за фактом здійснення розрахунків на підставі договорів купівлі-продажу майнових прав на об'єкт нерухомості. Цей механізм фінансового забезпечення будівництва житлових об'єктів нерухомості передбачає:

1. Укладання угоди між підприємством-забудовником та товарною біржею з надавання послуг із організації та публічних аукціонів із продажу майнових прав на об'єкти нерухомості чи їх частини. Товарна біржа здійснює публічний аукціон з продажу форвардного контракту, реєстрацію укладених форвардних угод між будівельною компанією і покупцем – ІСІ.

2. Відчуження ІСІ (КУА) майбутнім покупцям нерухомого майна, що беруть участь у публічному аукціоні на Товарній біржі, форвардних угод за визначеною із забудовником вартістю. Ціна форвардних контрактів включає як прибуток будівельного підприємства, так й премію для ІСІ.

3. Пред'явлення інвесторами забудовнику форвардних контрактів та укладення на їх основі виконання угод купівлі-продажу майнових прав на майбутнє житло. Такі угоди містять відкладальні умови, які передбачають виникнення у забудовника зобов'язань щодо передачі майнових прав на нерухомість від моменту пред'явлення йому інвесторами придбаних форвардних контрактів до виконання.

4. Сплату інвесторами за майнові права на майбутнє нерухоме майно за його собівартістю у процесі спорудження.

5. Після закінчення спорудження об'єктів будівництва за актом приймання-передачі забудовник здійснює передачу інвесторам сукупності

майнових прав на нерухомість, на підставі яких оформлюються свідоцтва про права власності на нерухоме майно [55].

Основні переваги та недоліки фінансування будівництва за рахунок форвардних контрактів наведені у додатку Ф.

Таким чином, дослідивши переваги та недоліки механізмів фінансування будівництва житла в Україні для забудовника, систематизуємо їх за визначеними критеріями (табл. 3.3).

Таблиця 3.3

Порівняльна характеристика механізмів фінансування будівництва житла

Критерії	ФФБ	ФОН	Цільові облігації	Цільові облігації + ІСІ	Форвардні контракти + ІСІ
1	2	3	4	5	6
Чітка законодавча регламентація	+	+	+	+	-
Значна оптимізація оподаткування	-	+	+	+	+
Не має необхідності отримання кредитного рейтингу забудовником від рейтингового агентства	+	+	-	-	+
Відсутність значних додаткових витрат (нотаріальні тощо)	-	-	-	-	+
Дозволяє здійснювати будівництво, коли одне підприємство володіє земельною ділянкою, а на інше оформлена уся дозвільна документація	-	-	-	-	+
Безпосередній зв'язок зі споживачем-власником	-	-	+	-	+
Можлива зміна термінів здачі житла	+	+	+	+	+
Можлива зміна ціни об'єкта в процесі будівництва	+	+	-	-	-
Можлива зміна технічних характеристик об'єкта будівництва	-	-	+	+	+
Відсутній ризик заміни забудовника управителем	-	-	+	+	+

Джерело: складено автором на основі [39; 40; 41; 42; 45; 47]

Здійснивши аналіз існуючої в Україні системи фінансування інвестиційних проектів в сфері будівництва житлової нерухомості, зазначимо, що система складається із ряду розроблених та упроваджених в практику механізмів залучення інвестицій. На нашу думку, найкращим механізмом фінансування проекту житлового будівництва Консорціуму, за участю ТОВ «ЗИСК», є фінансування за рахунок використання форвардних контрактів. Варто підкреслити, що цей механізм є досить простим у застосуванні, допомагає уникнути додаткових витрат та дозволяє значно оптимізувати оподаткування. Також, необхідно зазначити, що ІСІ, які співпрацюють у цій схемі із забудовником, виокремлюються найнижчим рівнем податкового навантаження, що стимулює будівельну компанію до ефективного використання коштів будівництва у якісних підрядних роботах та позбавляє забудовника необхідності брати участь в ризикових операціях для збереження власної прибутковості.

3.2. Напрями удосконалення операцій з нерухомістю ТОВ «ЗИСК»

У зв'язку із запровадженням пандемії багато компаній частково перейшло на дистанційну роботу. Суб'єкти господарювання за таких умов прагнуть оптимізувати підхід до використання офісних приміщень.

Для окремих підприємств карантин засвідчив необхідність переведення робочих процесів у цифровий формат, перегляд існуючої бізнес-моделі та впровадження більш гнучкого підходу до роботи. Очікується, що такі фактори у сукупності з нестабільністю навколо ситуації із пандемією коронавірусу в подальшому прискорять перехід до віддаленого режиму роботи та змінять умови оренди офісних приміщень.

Однак, не зважаючи на перехід до дистанційного режиму роботи, офіс продовжує відігравати вагоме значення у питаннях взаємодії із колегами, налагоджуванні зв'язків між працівниками та мотивації персоналу. Карантин може привести до створення тенденції переходу від довгострокової до короткострокової оренди офісних приміщень. Під час укладення нових договорів

оренди чи перегляду наявних умов оренди сторони приділяють особливу увагу питанням впровадження максимально гнучких способів щодо перегляду орендної плати та зміни розмірів площ приміщень, умов дострокового розірвання орендних угод.

Як було встановлено у підрозділі 2.3 витрати на оренду приміщень у загальній сумі витрат ТОВ «ЗІСК», а також у порівнянні з сукупними доходами підприємства, демонструють значну зростаючу тенденцію, а тому потребують належного управління.

Управління витратами є процесом цілеспрямованого формування витрат стосовно їхніх типів, місць і носіїв, а також включає постійний контроль рівня витрат та спрямоване на їх зменшення.

Проблема якісного менеджменту витрат компанії є однією із найважливіших та найбільш ускладнених завдань для підприємницького сектору економіки. Від структури та динаміки витрат залежать не лише фінансові результати окремих компаній, і їх структурних відділів, а й результативність формування валового внутрішнього продукту на рівні країни взагалі [65].

На нашу думку, для оптимізації витрат на оренду офісного приміщення, які займають найбільшу частку у структурі орендних витрат, необхідно змінити наявний офіс на офісне приміщення меншої площі, що дозволить скоротити загальні витрати діяльності підприємства. Зменшення орендної площі можна здійснити за рахунок переведення більшості працівників на постійну дистанційну роботу, що в умовах пандемії є досить поширеним явищем серед багатьох підприємств.

Для проведення такого заходу спочатку визначимо критерії вибору необхідного офісного приміщення, а далі розглянемо найоптимальніші варіанти такого приміщення. Варто зазначити, що звичайно найважливішим критерієм буде орендна плата за таке приміщення.

Місцерозташування. Обираючи район варто ґрунтуватися на специфіці підприємства. Значними перевагами є зручність під'їзду, просте

місцезнаходження, близькість маршрутних зупинок чи метро. У разі орендування офісу в бізнес-центрі, проблем із місцем розташування не має бути

Інженерія. Для комерційного офісу недостатньо системи опалення та електропостачання. Кожен офіс потребує вентиляції та автономного кондиціонування. Співробітники завжди краще працюють у комфортних умовах. Для великих підприємств технічні параметри будівлі є одними з ключових при виборі офісного приміщення [66].

Місця для паркування для співробітників та клієнтів. В багатьох бізнес-центрах є великі підземні парковки. На сьогодні зручні парко-місця дуже сильно впливає на престиж того чи іншого об'єкту нерухомості. В деяких центрах є навіть механічний паркінг, який розрахований на авто різноманітних габаритів.

Комунальні платежі. Їх вартість як правило вираховується за визначеною формою і залежить від площі оренди. Електроенергія найчастіше виплачується за лічильником. Для компаній ІТ-сфери дуже важливим є урахування кількості доступних провайдерів та рівня їх послуг. Необхідно намагатися заздалегідь дізнатися ці дані, щоб при першому налаштуванні мережі Інтернету чи стаціонарного телефону не здивуватися наявним цінам.

Інфраструктура. Керівництву необхідно подбати про власних працівників. Великою перевагою буде власне наявність у самому бізнес-центрі їдальні чи кафе, де співробітники можуть повноцінно перекусити. Також необхідно враховувати наявність банкоматів, продуктових магазинів, хімчисток і т.д.

Планування. Як правило при проведенні будівництва бізнес-центрів, які розраховані на здачу в оренду окремих офісів, заздалегідь враховують планування для робочих місць працівників. А тому не рекомендується орендувати офіс в приміщеннях, які не правильно сплановані. Також необхідно урахувати, що, в деяких випадках, у вартість оренди входить 10–15 % площі коридору. Хоч вона і не є корисною, вона все одно використовується.

На основі даних сайту з купівлі-продажу та оренди нерухомості [66] нами було обрано декілька варіантів недорогих офісних приміщень для ТОВ «ЗИСК» (табл. 3.4).

Варіанти офісних приміщень для ТОВ «ЗИСК»

№	Площа (кв. м)	Місцерозташування	Вартість оренди, грн/міс.	Найближча станція метро
1	2	3	4	5
1	48	вул. Білоруська, 26	8857	м. Лук'янівська
2	48	вул. Солом'янська, 5	8970	–
3	45	пров. Радищева, 6	9450	м. Берестейська
4	40	вул. Петра Ніщинського, 5	10000	–
5	55	вул. Алма-Атинська, 2/1	9350	м. Чернігівська

Джерело: складено автором на основі [66]

Крім цінового чинника та площі приміщення нами враховано також інші чинники, наведені вище. Так, за визначеними критеріями було встановлено наступне: 1) розміщення офісу: більшість співробітників проживають біля станції метро Лук'янівська, а тому перший варіант буде для них найзручнішим; 2) технологія Wi-Fi, опалення, системи кондиціонування присутні в кожному визначеному офісі; 3) просте паркування транспортних засобів можливе біля кожної будівлі, окрім другого варіанту; 4) комунальні платежі в усіх випадках сплачуються окремо за підсумками місячного споживання; 5) наявність магазинів, кафе, їдалень для співробітників та їх близьке розміщення до офісних будівель характерне для першого, третього та четвертого варіанту; 6) для усіх офісів характерне кабінетне планування.

Таким чином, враховуючи, що ключовим фактором для нас є ціновий, то найкращим варіантом для ТОВ «ЗИСК» буде перший варіант.

Варто підкреслити, що здійснення як постійних, так і змінних витрат є первинним стосовно належного функціонування компанії, тобто для одержання певного виробничого, економічного, технологічного чи іншого результату спочатку необхідно понести певні витрати. Тому головним завданням в управлінні витратами товариства є досягнення визначених результатів діяльності найбільш економічним способом.

Також, як було зазначено у підрозділі 2.3, підприємство орендує два складських приміщення, витрати на які протягом аналізованого періоду

зростають. На нашу думку, у складських приміщеннях варто використовувати весь доступний простір, в тому числі всю площу і висоту будівлі, так підприємство може зменшити до мінімуму витрати.

Під час проходження переддипломної практики було виявлено, що великий склад (площею 121 кв. м) використовується неефективно, а саме близько 30 кв. м площі – пусті. Також у цьому складі наявне виокремлене приміщення площею 20 кв. м, яке ми пропонуємо здавати в суборенду.

Надання приміщення у суборенду передбачає укладення договору між орендарем і третьою особою з дозволу орендодавця. Тому його згоду необхідно отримати заздалегідь. Вона надається у письмовій формі у відповідь на запит орендаря. Перевага операції суборенди полягає в тому, що вона дає можливість отримання постійного доходу від об'єкта нерухомості або його частини, яка не є власністю орендаря. У зв'язку з тим, що договір суборенди передбачений законодавством, встановлені чіткі умови його застосування, укладення та розторгнення.

3.3. Оцінка ефективності оптимізації витрат та удосконаленого механізму фінансування будівництва для ТОВ «ЗІСК»

Оцінка ефективності удосконаленого механізму фінансування будівництва ТОВ «ЗІСК» можлива у довгостроковій перспективі його діяльності. Для цього необхідно враховувати такі фактори як вартість реєстрації Концорціуму, організаційні витрати, витрати на залучення коштів за рахунок форвардних контрактів, витрати на здійснення будівельно-монтажних робіт та інші витрати, які будуть становити собівартість будівництва житлового об'єкта, та загалом визначити витрати ТОВ «ЗІСК», понесені з реалізації будівельного проекту. На основі цих витрат і орієнтованих доходів за результатами повної реалізації житлового будівельного проекту варто визначається прибуток (збиток) товариства. На нашу думку, удосконалений механізм фінансування будівництва

дозволить підприємству забезпечити власну прибутковість та, як наслідок, стабільний фінансовий стан.

Розрахуємо ефективність запропонованого заходу щодо зміни наявного офісного приміщення на офіс меншої площі. Витрати на зміну офісного приміщення і річні витрати, які понесе підприємство з оренди нового приміщення подано у таблиці 3.5.

Таблиця 3.5

Додаткові витрати, пов'язані зі зміною офісу та витрати на його оренду, грн

Стаття витрат	За місяць	За рік
1	2	3
Витрати на демонтаж обладнання, пакування техніки та іншого майна	1100	1100
Витрати на перевезення техніки, обладнання, іншого майна	1050	1050
Витрати на облаштування офісу	1700	1700
Витрати на оренду офісу	8857	106284
Разом витрати	–	110134

Джерело: власні розрахунки

Економічний ефект від запропонованого заходу визначимо за наступною формулою:

$$E_{ф.о} = V_{о.1} - (V_{о.2} + V_{д}) \quad (3.1)$$

де $E_{ф.о}$ – сума економічного ефекту, одержаного від зниження орендних витрат підприємства;

$V_{о.1}$ – витрати на оренду офісного приміщення за минулий рік;

$V_{о.2}$ – розрахункові витрати на оренду офісу в плановому році;

$V_{д}$ – додаткові витрати, пов'язані зі зміною офісу.

Виконаємо розрахунки:

$$E_{ф.о} = 195360 - 110134 = 85226 \text{ грн.}$$

Таким чином, економічний ефект для підприємства при зниженні орендних витрат на офіс складе 85226 грн.

Оцінимо економічний ефект для товариства від задачі відокремленої частини складського приміщення у суборенду.

Варто зазначити, що працівникам спочатку необхідно буде перенести матеріали та обладнання з відокремленої частини складського приміщення до основної його частини, а потім розмістити оголошення для пошуку суборендаря в мережі Інтернет (табл. 3.6).

Таблиця 3.6

Витрати підприємства на підготовку до задачі частини складського приміщення у суборенду, грн

Стаття витрат	Сума
1	2
Витрати на перенесення матеріалів та обладнання до основної частини складу	1100
Витрати на розміщення оголошень стосовно суборенди в мережі Інтернет	200
Разом витрати	1300

Джерело: власні розрахунки

Річну плату за суборендою (дохід підприємства від суборенди) визначимо за наступною формулою:

$$D_{c.o} = \frac{P_p \times P_{ч.п} \times K_H}{P_{з.п}} \quad (3.2)$$

де $D_{c.o}$ – дохід від суборенди;

P_p – річна плата за оренду складського приміщення;

$P_{ч.п}$ – площа виокремленої частини складу;

$P_{з.п}$ – загальна площа складського приміщення;

K_H – коефіцієнт націнки.

Виконаємо розрахунки:

$$D_{c.o} = \frac{135036 \times 20 \times 1,3}{121} = 29016 \text{ грн.}$$

Визначимо економічний ефект від здачі частини складського приміщення в суборенду за формулою:

$$E_{ф.с} = D_{п} - V_{п.р} \quad (3.3)$$

де $E_{ф.с}$ – сума економічного ефекту, одержаного від здачі виокремленої частини складського приміщення в суборенду;

$D_{п}$ – плановий дохід від суборенди;

$V_{п.р.}$ – витрати на перенесення матеріалів та обладнання і розміщення оголошень в мережі Інтернет.

Виконаємо розрахунки:

$$E_{ф.с} = 29016 - 1300 = 27716 \text{ грн.}$$

Таким чином, економічний ефект для підприємства від здачі частини складського приміщення у суборенду (зростання фінансового результату до оподаткування) складе 27716 грн.

Розрахуємо як вплинуть запропоновані заходи на показники звіту про фінансові результати ТОВ «ЗИСК» (табл. 3.7).

Таблиця 3.7

Показники діяльності підприємства за базовий та плановий роки, тис. грн

Стаття	2020 рік	Плановий рік	Абсолютне відхилення
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	1742,9	1742,9	0
Інші операційні доходи	69,4	98,4	29,0
Інші доходи	9,6	9,6	0
Разом доходи	1821,9	1850,9	29,0

Закінчення табл. 3.7

1	2	3	4
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	-1730,3	-1730,3	0
Інші операційні витрати	-1046,8	-962,9	83,9
Інші витрати	-	-	-
Разом витрати	-2777,1	-2693,2	83,9
Фінансовий результат до оподаткування	-955,2	-842,3	112,9
Податок на прибуток	-9,8	-9,8	0
Чистий прибуток (збиток)	-965	-852,1	112,9

Джерело: складено автором на основі [54]

Таким чином, завдяки впровадженню запропонованих заходів чистий фінансовий результат підприємства зросте на 112,9 тис. грн або на 11,7 %.

Наступним етапом дослідження визначимо вплив заходів з удосконалення орендних операцій на показники рентабельності підприємства та оцінимо як зросте вартість бізнесу за допомогою методик EVA (economic value added) та CVA (cash value added).

Розрахунок показників рентабельності підприємства здійснимо з використанням даних наведених у табл. 3.7 та формул в додатку П (табл. 3.8).

Таблиця 3.8

Показники рентабельності ТОВ «ЗІСК» за базовий та плановий роки, %

Показник	2020 рік	Плановий рік	Абсолютне відхилення
1	2	3	4
Рентабельність активів за прибутком від звичайної діяльності	-16,73	-14,75	1,98
Рентабельність капіталу (активів) за чистим прибутком	-16,91	-14,93	1,98
Рентабельність власного капіталу	-110,29	-97,38	12,91
Рентабельність виробничих фондів	-14,24	-12,57	1,67
Рентабельність реалізованої продукції (виконаних робіт) за прибутком від реалізації (виконання)	0,72	0,72	0

Закінчення табл. 3.8

1	2	3	4
Рентабельність реалізованої продукції (виконаних робіт) за чистим прибутком	-55,36	-48,89	6,47
Рентабельність витрат	0,73	0,73	0

Джерело: власні розрахунки

Таким чином, рентабельність активів за прибутком від звичайної діяльності, активів за чистим прибутком, власного капіталу, виробничих фондів, виконаних робіт за чистим прибутком зростуть, що пов'язано зі збільшенням інших операційних доходів та скороченням інших операційних витрат та загалом буде свідчити про підвищення результативності діяльності товариства.

Вартість підприємства розраховуємо за наступними формулами (додаток X).

В рамках даного дослідження для визначення показника WACC будемо використовувати наступні дані НБУ [70]:

- 1) ціна власного капіталу – середньозважена річна процентна ставка за депозитами комерційних банків у 2020 році;
- 2) ціна залучення позикового капіталу – середньозважена річна процентна ставка за кредитами комерційних банків у 2020 році.

Розрахунок показника WACC наведений у таблиці 3.9.

Таблиця 3.9

Визначення середньозваженої вартості капіталу ТОВ «ЗІСК»

Показники	Частка в структурі капіталу, тис. грн (%)	Ціна залучення, %	Вартість капіталу, %, гр. 2 x гр. 3 : 100%
1	2	3	4
Власний капітал	875 (15,32 %)	4,0	0,61
Поточні зобов'язання	5708,3 (84,67 %)	11,9	10,08
WACC			10,68

Джерело: власні розрахунки

Визначимо вартість підприємства за базовий та плановий роки за допомогою вищевикладених методик (табл. 3.10).

Оцінка вартості ТОВ «ЗІСК» до та після впровадження запропонованих заходів щодо удосконалення орендних операцій

Показники	2020 рік	Плановий рік	Абсолютне відхилення
1	2	3	4
Економічна додана вартість (EVA)	-1298,4	-1185,4	112,9
Грошова додана вартість (CVA)	-1058,3	-945,4	112,9

Джерело: власні розрахунки

Відповідно до проведених розрахунків EVA та CVA мають від’ємні значення, таким чином, компанія неефективно використовує капітал та управляє ним, а економічна вигода підприємства знаходиться у мінусовому результаті. Однак, завдяки впровадженню запропонованих заходів щодо удосконалення орендних операцій вартість підприємства зросте на 112,9 тис. грн або на 8,7 % (за методикою EVA) чи на 10,7 % (за методикою CVA). Враховуючи той факт, що 2020 рік виявився нетиповим для підприємства (у минулих роках товариство генерувало прибуток), то цілком можливою, завдяки реалізації запропонованих заходів, є позитивна вартість підприємства за підсумками наступного року.

Також на основі інших проблем, виявлених при аналізі фінансового стану підприємства, для його покращення можна визначити наступні заходи:

- зменшення дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги за рахунок застосування факторингу (з використанням банків чи спеціалізованих факторингових компаній);
- прискорення оборотності дебіторської заборгованості шляхом скорочення термінів надання комерційного кредиту;
- зменшення витрат на адміністративно-управлінський апарат, інших операційних витрат;
- оформлення розстрочки платежів за домовленістю між сторонами для погашення кредиторської заборгованості;
- продаж зайвої техніки, обладнання та іншого майна;

- застосування єдиної системи калькулювання витрат;
- скорочення собівартості виконаних робіт за рахунок підвищення продуктивності праці шляхом впровадження гнучкої системи мотивації персоналу;
- удосконалення планування будівельно-монтажних робіт та контроль за виконанням всіх етапів плану в часі;
- покращення маркетингової політики підприємства для збільшення кількості замовлень; участь у виставках. Реклама – це надійний метод поширення інформації щодо будівельних послуг, і товариству варто намагатися підтримувати її на високому, стабільному рівні;
- запровадження системи планування запасів для їх раціонального використання.

Підсумовуючи викладене, варто зазначити, що впровадження наведених заходів у фінансово-господарську діяльність ТОВ «ЗИСК» дасть можливість мінімізувати негативний вплив фінансово-економічної нестабільності, сприятиме оптимізації витрат, розширенню сфери діяльності товариства і загалом підвищенню ефективності та результативності його функціонування.

Висновки до розділу 3

1. Актуалізовано механізм фінансування для ТОВ «ЗИСК». Враховуючи кризовий фінансовий стан ТОВ «ЗИСК» та негативну динаміку показників фінансово-господарської діяльності, для залучення фінансування на реалізацію проекту житлового будівництва, запропоновано створення консорціуму з ключовим партнером підприємства за сферою діяльності – ТОВ «АБС-бїлд». Розроблено порядок реалізації житлового будівельного проекту Консорціуму. Визначено переваги та недоліки для забудовника таких механізмів фінансування будівництва як фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, емісія цільових облігацій забудовником, випуск цільових облігацій з подальшою їх реалізацією через ІСІ, використання форвардних контрактів через ІСІ. На

основі їх порівняння, було встановлено, що найкращим варіантом для проекту Консорціуму, за участю ТОВ «ЗІСК», є фінансування з використанням форвардних контрактів. Ключовими перевагами такого механізму є наступні: дозволяє здійснювати будівництво на партнерських засадах, коли одна компанія володіє земельною ділянкою, а на іншу оформлена уся дозвільна документація; характеризується спрощеною роботою із документами; допомагає уникнути додаткових витрат та значно оптимізувати оподаткування.

2. Визначено напрями удосконалення операцій з нерухомістю досліджуваного підприємства. Так, зважаючи на негативну динаміку зростання орендних витрат у сукупних витратах товариства, для оптимізації витрат на оренду запропоновано зміну наявного офісу підприємства на офіс меншої площі та переведення більшості співробітників на постійний дистанційний режим роботи, а також надання відокремленої частини складського приміщення у суборенду. Під час вибору офісного приміщення, крім цінового також враховано інші фактори, такі як: місцерозташування, інженерія, наявність місць для паркування, сплата комунальних платежів, інфраструктура, планування. На основі аналізу даних з сайту нерухомості було обрано найоптимальніший варіант офісу для підприємства.

3. Проведені розрахунки підтвердили ефективність запропонованих заходів з удосконалення орендних операцій. Так, очікуване річне зростання чистого фінансового результату підприємства, за рахунок їх реалізації, становить 112942 грн, рентабельності активів за прибутком від звичайної діяльності – 1,98 в. п., рентабельності власного капіталу – 12,98 в. п., рентабельності виробничих фондів – 1,67 в. п., рентабельності виконаних робіт за чистим прибутком – 6,47 в. п. Також, для покращення фінансового стану було визначено наступні заходи: зменшення дебіторської заборгованості за рахунок застосування факторингу; скорочення термінів надання комерційного кредиту; оформлення розстрочки платежів за домовленістю між сторонами для погашення кредиторської заборгованості; продаж зайвої техніки, обладнання; удосконалення планування будівельно-монтажних робіт та інші заходи.

ВИСНОВКИ

У кваліфікаційній магістерській роботі поглиблено теоретичні, методичні та практичні аспекти механізмів операцій з нерухомістю та фінансування будівництва і розроблено рекомендації щодо їх удосконалення на прикладі ТОВ «ЗИСК». Сформульовано висновки та пропозиції, що відображають розв'язання завдань магістерської роботи відповідно до поставленої мети.

1. На основі узагальнення наявних трактувань поняття «нерухомість» у наукових працях та законодавчих актах, його визначено як земельні ділянки та об'єкти, що знаходяться на земельній ділянці та неподільно із нею пов'язані, перенесення яких не є можливим без їх знецінення та зміни їх функціональних властивостей. В свою чергу, операції з нерухомістю являють собою дії фізичних та юридичних осіб, направлені на встановлення, зміну чи припинення їх прав і обов'язків стосовно об'єкта нерухомості. Операції з нерухомим майном поділяють на три великі групи: зі зміною власника, зі зміною складу власників та з додаванням прав інших суб'єктів, кожна з яких включає цілий спектр операцій щодо об'єкта нерухомості.

2. Встановлено, що операції з нерухомістю та фінансування будівництва в Україні здійснюються відповідно до Конституції, кодексів, законів, постанов Кабінету Міністрів, наказів, правил, положень, інструкцій тощо. Основними законами, що регулюють цю сферу, є наступні: «Про державну реєстрацію речових прав на нерухомість та їх обтяжень», «Про інвестиційну діяльність», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла і операціях з нерухомістю», «Про іпотеку».

3. Досліджено механізми фінансування будівництва. Визначено, що залежно від джерел та способів залучення фінансових ресурсів виділяють: ринкове (передбачає акумулювання коштів підприємств, організацій, фінансово-кредитних установ і фізичних осіб), державне (засноване на залученні у сферу будівництва бюджетних і позабюджетних грошових ресурсів) та змішане фінансування (поєднує у собі ринкове та державне фінансування). Відповідно до

законодавства, фінансування будівництва житла за рахунок грошових ресурсів громадян та юридичних осіб може здійснюватися тільки через наступні механізми: фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування та емісію цільових облігацій. Промислове будівництво фінансується переважно завдяки використанню власних грошових ресурсів підприємств та банківських кредитів. На реалізацію важливих програм соціально-економічного розвитку та побудову стратегічно необхідних об'єктів нерухомості кошти залучаються з державного бюджету.

4. Надано організаційно-управлінську характеристику ТОВ «ЗИСК». Визначено, що ТОВ «ЗИСК» є юридичною особою за законодавством України з травня 2005 року та реалізує свою діяльність у відповідності з укладеними угодами і контрактами на засадах повного господарського розрахунку. Основним видом економічної діяльності підприємства є будівництво житлових і нежитлових будівель. До організаційної структури ТОВ «ЗИСК» належать: адміністративно-керівний склад, бухгалтерія, юридичний відділ, проектний відділ, будівельно-монтажна дільниця, виробничо-технічний відділ, ІТ-служба. На основі аналізу ринку нерухомості України, з'ясовано, що протягом досліджуваного періоду спостерігається загальна тенденція зростання цін на житло, особливо у першій половині 2021 року, що пов'язано із підвищенням собівартості будівництва, інфляційними процесами, ймовірним зменшенням темпів введення в експлуатацію нового житла у зв'язку із затяжним реформуванням системи архітектурно-будівельного контролю та зростанням попиту населення. Іпотечне кредитування поступово відновлюється, передусім завдяки видачі кредитів на купівлю житла на вторинному ринку нерухомості.

5. Здійснено аналіз фінансового стану ТОВ «ЗИСК». Так, дослідження стану, динаміки та структури активів і пасивів підприємства протягом 2018–2020 років свідчить про погіршення його майнового потенціалу, зниження рівня забезпеченості власним капіталом та зростання питомої ваги поточних зобов'язань. Аналіз ліквідності балансу показав, що підприємство не є абсолютно ліквідним, а показники абсолютної, швидкої та поточної ліквідності

демонструють негативну динаміку та знаходиться нижче нормативних значень. На основі аналізу фінансової стійкості, визначено, що для підприємства характерний кризовий фінансовий стан. Фінансова незалежність підприємства протягом досліджуваного періоду погіршилась. Показники ділової активності товариства демонструють негативну тенденцію. Показники рентабельності підприємства також характеризуються негативною динамікою, що свідчить про збитковість діяльності товариства, значне зменшення обсягів наданих підприємством послуг та необхідність вжиття негайних заходів щодо покращення його функціонування.

6. Проведено дослідження операцій з нерухомістю та фінансування будівництва ТОВ «ЗИСК». Так, для забезпечення власної діяльності підприємство орендує офісне та два складських приміщення на умовах оперативної оренди. Протягом 2018–2020 рр. частка орендних витрат у загальних витратах підприємства і показник співвідношення орендних витрат та загальних доходів зростають, що є негативною тенденцією і створює додаткове навантаження на функціонування підприємства. Визначено, що фінансування будівельних робіт товариства здійснюється за рахунок: коштів, отриманих безпосередньо від замовників будівельних робіт; коштів, що надходять від забудовників чи генеральних підрядників об'єктів будівництва; власних коштів суб'єкта господарювання. За результатами аналізу було зроблено висновок про істотні проблеми з фінансуванням будівельних робіт на підприємстві.

7. Здійснено актуалізацію механізму фінансування будівництва для ТОВ «ЗИСК». Так, для залучення фінансування на реалізацію житлового будівельного проекту запропоновано створення консорціуму з ключовим партнером підприємства за сферою діяльності – ТОВ «АБС-білд». Розроблено порядок реалізації проекту житлового будівництва Консорціуму. На основі порівняння таких механізмів фінансування як фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, емісія цільових облігацій забудовником, випуск цільових облігацій з подальшою їх реалізацією через ІСІ, використання форвардних контрактів через ІСІ, було встановлено, що найкращим варіантом

для проекту житлового будівництва Концорціуму, за участю ТОВ «ЗИСК», є фінансування за рахунок застосування форвардних контрактів. Ключовими перевагами такого механізму є наступні: дозволяє здійснювати будівництво на партнерських засадах, коли одне підприємство володіє земельною ділянкою, а інше оформлена уся дозвільна документація; характеризується спрощеною роботою із документами; допомагає уникнути додаткових витрат, супутніх послуг та дає можливість значно оптимізувати оподаткування.

8. Запропоновано напрями удосконалення операцій з нерухомістю ТОВ «ЗИСК». Так, враховуючи негативну динаміку збільшення орендних витрат у сукупних витратах підприємства, запропоновано оптимізувати витрати на оренду шляхом зміни наявного офісу підприємства на офіс меншої площі та надання відокремленої частини складського приміщення у суборенду. При виборі офісного приміщення, крім цінового також враховано інші фактори, такі як: місцезосташування, інженерія, місця для паркування, сплата комунальних платежів, інфраструктура, планування. На основі аналізу даних з сайту нерухомості було обрано найоптимальніший варіант офісу для ТОВ «ЗИСК».

9. На основі проведених розрахунків, визначено, що завдяки реалізації запропонованих заходів з удосконалення орендних операцій чистий фінансовий результат підприємства зросте на 112942 грн, рентабельність активів за прибутком від звичайної діяльності – на 1,98 в. п., рентабельність власного капіталу – на 12,98 в. п., рентабельність виробничих фондів – на 1,67 в. п. за рік. Також, для зміцнення фінансового стану запропоновано наступні заходи: зменшення дебіторської заборгованості за рахунок застосування факторингу; скорочення термінів надання комерційного кредиту; оформлення розстрочки платежів за домовленістю між сторонами для погашення кредиторської заборгованості; продаж зайвого обладнання; підвищення продуктивності праці шляхом використання гнучкої системи мотивації персоналу та інші заходи.

Впровадження наведених заходів у фінансово-господарську діяльність ТОВ «ЗИСК» дасть можливість мінімізувати негативний вплив фінансово-економічної нестабільності, сприятиме оптимізації витрат, розширенню сфери діяльності товариства і загалом підвищенню ефективності його функціонування.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Загородній А.Г. Фінансово-економічний словник. Львів: Видавництво Національного університету „Львівська політехніка”, 2015. 714 с.
2. Балабанов І.Т. Економіка нерухомості: навчальний посібник. К: Фінанси і статистика, 2014. 176 с.
3. Григор’єв В.В. Оцінка об’єктів нерухомості: підручник. К.: Вища школа, 2013. 105 с.
4. Павлов К.В. Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України: монографія. Луцьк: ПрАТ «Волинська обласна друкарня», 2018. 482 с.
5. Гриценко О.А. Особливості формування ринку нерухомості. *Економіка України*. 2014. № 4. С. 20.
6. Цивільний кодекс України: від 16.01.2003 № 435-IV. Дата оновлення: 06.10.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 18.10.2021).
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 18.10.2021).
8. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 18.10.2021).
9. Про затвердження Класифікатора державного майна: Наказ Фонду державного майна від 15.03.2006 № 461. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/v0461224-06#Text> (дата звернення: 18.10.2021).
10. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України; Стандарт від 10.09.2003 № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення: 18.10.2021).

11. Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування: Закон України від 26.06.1997 № 400/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/400/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 18.10.2021).
12. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 18.10.2021).
13. Оцінка бізнесу та нерухомості: навчальний посібник / за заг. ред. проф. В.Р. Кучеренко; уклад.: Я.П. Квач, Н.В. Сментина, В.О. Улибіна, А.В. Андрейченко. 2-ге видання. Одеса: Асторопринт, 2013. 235 с.
14. Гудзь П.В., Шарова С.В. Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону: монографія. Запоріжжя: Акцент Інвест-трейд, 2014. 246 с.
15. Драган І.О., Дубовик А.В. Структура державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2018. № 12. URL: <http://www.dy.nauka.com.ua/?op=1&z=1354> (дата звернення: 18.10.2021).
16. Сломчинська С.О. Класифікація інвестиційної нерухомості для потреб оцінки, обліку та управління. *Ефективна економіка*. 2018. № 9. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=6549> (дата звернення: 02.11.2021).
17. Ринок нерухомості та іпотека: підручник / М.А. Коваленко та ін. ; 2-ге видання, доповнене. Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС. 2015. 528 с.
18. Рижаків Д.А. Стратегія розвитку підприємств-стейкхолдерів будівництва на засадах сервейінгу: методологія та прикладний інструментарій [Текст] : дис. ... докт. екон. наук : 08.00.04; КНУБА. Київ, 2020. 558 с.
19. Самойлова І.І. Сутність та особливості державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2019. №24. С. 139–142.
20. Фесак С.А. Ринок нерухомості як об'єкт державного регулювання в Україні. *Публічне управління: теорія та практика*. 2013. Вип. 1. С. 147-154.
21. Про приватизацію державного і комунального майна: Закон України від 18.01.2018 № 2269-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-19#Text>

22. Конституція України: від 28.06.1996 № 254к/96-В. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 18.10.2021).

23. Житловий Кодекс України: від 30.06.1983 № 5464-Х. Дата оновлення: 01.08.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення: 18.10.2021).

24. Господарський кодекс України: від 16.01.2003 № 436-IV. Дата оновлення: 06.10.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення: 18.10.2021).

25. Земельний кодекс України: від 25.10.2001 № 2768-III. Дата оновлення: 20.10.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 18.10.2021).

26. Податковий кодекс України: від 02.12.2010 № 2755-VI. Дата оновлення: 01.08.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 18.10.2021).

27. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (дата звернення: 18.10.2021).

28. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 03.10.2019 № 157-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text> (дата звернення: 18.10.2021).

29. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 18.10.2021).

30. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 № 978-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (дата звернення: 18.10.2021).

31. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> (дата звернення: 18.10.2021).

32. Про інститути спільного інвестування: Закон України від 05.07.2012 № 5080-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17#Text> (дата звернення: 18.10.2021).

33. Фінансовий менеджмент: навч. посібник / Безугла В.О. та ін.; за ред. Момот Т.В. Центр учбової літератури, 2011. 712с.

34. Гуляєва Н.М., Бедрековський П.М. Системна єдність фінансування і використання фінансових ресурсів в інвестиційному процесі. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 7. С. 32–36.

35. Алексеєнко Л.М. Економічний словник: банківська справа, фондовий ринок (українсько-англійсько-російський тлумачний словник) [Текст] / Л. М. Алексеєнко та ін.; К. : Видавничий будинок «Максимум» ; Т. : Економічна думка, 2012. 592 с.

36. Данілов О.Д., Паєнтко Т.В. Фінанси підприємств у запитаннях і відповідях. навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2015. – 256 с.

37. Нешитой, А.С. Финансы : учебник. 12-е изд., стер. М : Дашков и К°, 2020. 352 с.

38. Чернуха І.В. Механізми фінансування будівництва. *Економічний вестник університета. Сборник научных трудов ученых и аспирантов*. 2012. №19-1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mehanizmi-finansuvannya-budivnistva> (дата звернення: 18.10.2021).

39. Паливода К.В. Механізми та інструменти фінансування житлового будівництва за умов соціально-економічної нестабільності в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2018. № 1. С. 5–10.

40. Возняк Г.В. Сучасні механізми фінансування будівництва житла в Україні: проблеми та шляхи вирішення. *Бізнес Інформ*. 2019. №8. С. 111–116.

41. Сафонов Ю.М., Євтеєва В.Г. Про механізми залучення та джерела фінансування інвестицій у будівництво житла в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2013. № 16. С. 18–21.

42. Чабан О. Особливості фінансування будівництва житла через фонд фінансування будівництва та фонд операцій з нерухомістю. Митна справа. 2015.

№ 4(2). С. 85-91. (дата звернення: 18.10.2021).

43. Івахненко І.С. Перспективи використання сучасних механізмів фінансування будівництва. *Економіка та суспільство*. 2021. № 25. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-25-26>

44. Економіка будівельного підприємства: підручник / авт. Кол.: Т.О. Окландер, І.А. Педько, О.Л. Камбур [та ін.]. К. : Центр учбової літератури, 2018. 363 с.

45. Садов'як М.С. Фінансування житлового будівництва в Україні [Текст]: автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.00.08; Держ. ВНЗ «Ун-т банків. справи». Київ, 2019. 19 с.

46. Брунько П.В. Особливості діяльності підприємств будівельної галузі. Формирование рыночных отношений в Украине. 2015. №8 (171). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osoblivosti-diyalnosti-pidpriemstv-budivelnoyi-galuzi> (дата звернення: 29.10.2021).

47. Юркевич О.М. Розвиток форм фінансування житлового будівництва в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 21. С. 30–34.

48. Загребельна К.В. Динаміка кон'юнктури ринку нерухомості в Україні. *Економіка та держава*. 2018. № 11. С. 102–106.

49. ТОВ «ЗІСК». Досьє на компанію. URL: https://youcontrol.com.ua/catalog/company_details/33447891 (дата звернення: 29.10.2021).

50. Статут Товариства з обмеженою відповідальністю «ЗІСК», затверджений загальними зборами учасників: Протокол № 2 від 4 листопада 2014 року. Київ. 22 с.

51. Данченко О.Б., Занора В.О. Проектний менеджмент: управління ризиками та змінами в процесах прийняття управлінських рішень: монографія. Черкаси: ПП Чабаненко Ю.А., 2019. 278 с.

52. Фінансовий звіт суб'єкта малого підприємництва – ТОВ «ЗІСК», за 2018 рік. URL: <https://nomis.com.ua/ru/33447891-tovarystvo-z-obmezhenoiu-vidprovidalnistiu-zysk#finance> (дата звернення: 25.10.2021).

53. Фінансовий звіт суб'єкта малого підприємництва – ТОВ «ЗИСК», за 2019 рік. URL: <https://nomis.com.ua/ru/33447891-tovarystvo-z-obmezhenoiu-vidpovidalnistiu-zysk#finance> (дата звернення: 25.10.2021).
54. Фінансовий звіт суб'єкта малого підприємництва – ТОВ «ЗИСК», за 2020 рік. URL: <https://nomis.com.ua/ru/33447891-tovarystvo-z-obmezhenoiu-vidpovidalnistiu-zysk#finance> (дата звернення: 25.10.2021).
55. Офіційний сайт Державної служби статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 25.10.2021).
56. Офіційний сайт Міністерства фінансів України. URL: <https://minfin.com.ua> (дата звернення: 25.10.2021).
57. Статистика ринку нерухомості у Києві та області. URL: <https://misto.lun.ua/price> (дата звернення: 25.10.2021).
58. Звіт про фінансову стабільність НБУ. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FSR_2021-H1.pdf?v=4 (дата звернення: 25.10.2021).
59. Тютюнник Ю.М., Дорогань-Писаренко Л.О., Тютюнник С.В. Фінансовий аналіз: навч. посіб.. Полтава: Видавництво ПП «Астроя», 2020. 434 с.
60. Організація і методика економічного аналізу : навч. посіб. / Т.Д. Косова, П.М. Сухарев, Л.О. Ващенко [та ін.]. К. : Центр учбової літератури, 2012. 528 с.
61. Дідур С.В., Крот Л.М. Управління формуванням фінансових ресурсів малого бізнесу. *Східна Європа: економіка, бізнес та управління*. 2018. Випуск 6(17). URL: <http://www.easterneuropeebm.in.ua/index.php/17-2018-ukr/95.pdf>. (дата звернення: 25.10.2021).
62. Багацька К.В., Говорушко Т.А., Шеремет О.О. Фінансовий аналіз: підручник. К., 2014. с. 320 с.
63. Реєстрації концорціуму. Юридична компанія All Inclusive. URL: <http://all-inclusive.com.ua/uk/-ob-ednannya-pidpriemstv/konsortsium>
64. Баланська О.І. Планування та регулювання ризиків інвестування у житлове будівництво [Текст] : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.00.03; Нац. ун-т «Львів. політехніка». Львів, 2021. 25 с.

65. Партин Г.О. Управління витратами підприємства: концептуальні засади, методи та інструментарій: монографія. К.: УБС НБУ, 2018. 219 с.
66. Орендувати офісне приміщення. Веб-сайт dom.ria. URL: <https://dom.ria.com/uk/> (дата звернення: 25.10.2021).
67. Латишева О.В., Сайко А.Д. Будівельна галузь України: сучасний стан та її роль у забезпеченні сталого розвитку національної економіки. *Економічний вісник Донбасу*. 2019. № 2 (56). С. 66–73.
68. Кулікова Л.В. Сучасні тенденції розвитку будівельних підприємств. Л.В. Кулікова. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 8. С. 52–55.
69. Карапетян Е.Т., Квасовський О.Р. Аналіз ринку житлової нерухомості в Україні. *Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції*. 2013. №2. С.125–134.
70. Офіційний сайт Національного банку України. URL: <https://bank.gov.ua/> (дата звернення: 15.11.2021).

ДОДАТКИ

Основні ознаки нерухомості

Ознаки	Характеристика
1	2
Сутнісні (істотні)	
Міра рухомості	Абсолютна нерухливість, неможливість перенесення без завдання збитків цільовому застосуванню
Зв'язок із землею	Міцний фізичний і юридичний зв'язок
Форма функціонування	Натурально-речова та вартісна
Стан споживчої форми у процесі використання	Не споживається, зберігає натуральну форму на протязі усього строку користування
Термін кругообігу	Багаторазове застосування, а земельних ділянок – необмежене при вірному використанні
Спосіб перенесення вартості в процесі виробництва	Не відразу, в залежності від міри зносу та втрати споживчих характеристик і збільшення амортизаційних нарахувань
Значення для суспільства	Використання об'єкта досить часто пов'язано з інтересами багатьох громадян, а також інших осіб, чії права гарантуються державою
Видові	
Технічні та технологічні властивості	Характеризуються конкретними факторами у залежності від типів нерухомого майна та необхідності поширення окремого режиму застосування на інші (місце знаходження, стан, цільове застосування та інше).

Джерело: складено автором на основі [13; 14]

Класифікація об'єктів нерухомості

Класифікаційна ознака	Види
1	2
За групами	1) земельні ділянки; 2) будівлі; 3) споруди
За цілями використання	1) житлова нерухомість; 2) нерухомість для виробництва і застосування у комерційних цілях; 3) об'єкти нерухомості для потреб сільського господарства; 4) соціальні будинки і споруди; 5) інженерні споруди
За метою володіння	1) об'єкти нерухомості для здійснення підприємницької діяльності; 2) для власного проживання; 3) для інвестиційної діяльності; 4) як товарний запас
Залежно від готовності до використання	1) об'єкти нерухомості уведені в експлуатацію; 2) нерухомість, яка потребує реконструкції або капітального ремонту; 3) недобудовані об'єкти
Залежно від можливостей відтворення у натуральній формі	1) відтворювальні; 2) невідтворювальні
За належністю	1) власні; 2) орендовані
За правовим визнанням	1) як об'єкт власності; 2) як об'єкт суміжних прав
За способом надходження	1) придбані; 2) виготовлені суб'єктом господарювання; 3) одержані як внесок до статутного капіталу; 4) одержані в обмін на інший актив; 5) безоплатно одержані; 6) переведені зі складу основних засобів; 7) переведені зі складу необоротних активів та груп вибуття, утримуваних для здійснення продажу; 8) переведенні зі складу запасів
За терміном утримання	1) довготривалого використання; 2) поточного використання; 3) короткострокового використання

Джерело: складено автором на основі [13; 14; 16]

Закони України, що регулюють діяльність у сфері операцій з нерухомістю та фінансування будівництва

Назва закону	Характеристика
1	2
«Про державну реєстрацію речових прав на нерухомість та їх обтяжень» [7]	Здійснює регулювання відносин, які виникають у процесі реєстрації в державних органах прав на об'єкти нерухомості й їх обтяжень, та направлений на забезпечення їх визнання і захисту цих прав.
«Про іпотеку» [12]	Здійснює встановлення вимог, що регулюють відносини в іпотечній сфері, так зокрема: порядок виникнення іпотеки, її використання, а також задоволення вимог іпотекодержателя за рахунок об'єкта іпотечного договору.
«Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [27]	Регулює проведення процедури оцінки майна та майнових прав, визначає правові основи державного регулювання професійної діяльності з оцінки майна з ціллю захисту державних інтересів, а також інтересів інших сторін відносин щодо оцінки майна, майнових прав і застосування їх результатів.
«Про приватизацію державного і комунального майна» [21]	Регулює юридичні, економічні та організаційні засади здійснення приватизації майна державної та комунальної власності із ціллю розвитку ринкової економіки на території України. Цей закон містить поняття, мету, пріоритети, принципи, перелік об'єктів та суб'єктів, соціальні, фінансові питання щодо здійснення приватизації.
«Про оренду державного та комунального майна» [28]	Спрямований на забезпечення підвищення ефективності використання майна державної й комунальної власності, зокрема комерційних об'єктів нерухомого майна, за рахунок передачі їх у оренду громадянам та юридичним особам. Закон здійснює регулювання відносин, які виникають у процесі оренди майна державної та комунальної власності, а також майнових відносин сторін щодо раціонального використання таких об'єктів.
«Про оренду землі» [29]	Регулює відносини щодо набуття, реалізації та припинення прав стосовно оренди земельних ділянок з ціллю створення якісних умов для ефективного використання таких ділянок; гарантує захист прав сторін договору оренди.

Закінчення додатку В

1	2
<p>«Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла і операціях з нерухомістю» [30]</p>	<p>Установлює основні правила, організаційні та юридичні умови залучення грошових ресурсів громадян та суб'єктів господарювання в управління з ціллю здійснення фінансування будівельних робіт щодо об'єктів житлової нерухомості, умови управління цими ресурсами, також юридичні основи і особливості емісії та розміщення сертифікатів фонду операцій з нерухомим майном. Законом визначені основні терміни, що застосовуються у площині фінансового забезпечення будівництва об'єктів житла; ним передбачено систему фінансово-позикових механізмів та управління нерухомим майном при здійсненні будівництва та проведенні операцій стосовно об'єктів нерухомості, та встановлено правила щодо суб'єктів цієї системи.</p>
<p>«Про інвестиційну діяльність» [31]</p>	<p>Надає характеристику загальним правовим, економічним та соціальним умовам діяльності у сфері інвестицій в Україні. У ньому міститься загальні відомості щодо інвестиційної й інноваційної діяльності, визначаються суб'єкти та об'єкти інвестиційного процесу, їх обов'язки і права, а також правовідносини між наведеними вище суб'єктами, джерела фінансування діяльності у сфері інвестицій.</p>
<p>«Про інститути спільного інвестування» [32]</p>	<p>Направлений на забезпечення ефективного залучення та спрямування грошових коштів інвесторів, зокрема в об'єкти нерухомості, та характеризує правові й організаційні засади діяльності ІСІ, умови здійснення управління активами визначених суб'єктів; визначає умови стосовно структури, складу і збереження таких активів, умови емісії, обороту, купівлі цінних паперів ІСІ і також регулює порядок розкриття інформації їх функціонування.</p>
<p>«Про регулювання містобудівної діяльності» [8]</p>	<p>Визначає юридичні та організаційні засади проведення містобудування та направлений на забезпечення ефективного розвитку території країни з врахуванням інтересів держави, фізичних та юридичних осіб.</p>

Джерело: складено автором на основі [7; 8; 12; 21; 27–32]

Фінансова звітність ТОВ «ЗИСК» за 2018 рік

		Дата (рік, місяць, число)	КОДИ
Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "ЗИСК"	за ЄДРПОУ	2019 01 01 33447891
Територія	Шевченківського р-ну	за КОАТУУ	8039100000
Організаційно-правова форма господарювання	ТОВ	за КОПФГ	240
Вид економічної діяльності	будівництво	за КВЕД	41.20
Середня кількість працівників, осіб	42		
Одиниця виміру: тис. грн з одним десятковим знаком			
Адреса, телефон 04050, м. Київ, вул. Мельникова, 12, 044483-02-84			

1. Баланс
на 31 Грудня 2018 р.

Форма № 1-м

Код за ДКУД

1801006

Актив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби:	1010	557.9	282.2
первісна вартість	1011	2564.7	2487.8
знос	1012	(2006.8)	(2205.6)
Довгострокові біологічні активи:	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	557.9	282.2
II. Оборотні активи			
Запаси:	1100	4445.7	4092.1
у тому числі готова продукція	1103	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:	1125	1836.1	937.9
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	2712.8	2400.3
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	363.8	585.3
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	873.3	680.2
Усього за розділом II	1195	10231.7	8695.8
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	10789.6	8978.0
Пасив			
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	30.0	30.0
Додатковий капітал	1410	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	1529.7	1789.1
Неоплачений капітал	1425	-	-
Усього за розділом I	1495	1559.7	1819.1
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення			
III. Поточні зобов'язання			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-

Закінчення додатку Д

товари, роботи, послуги	1615	4015.7	2820.8
розрахунками з бюджетом	1620	63.2	172.1
у тому числі з податку на прибуток	1621	11.6	17.7
розрахунками зі страхування	1625	42.7	21.4
розрахунками з оплати праці	1630	161.3	78.6
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	4947.0	4066.0
Усього за розділом III	1695	9229.9	7158.9
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
Баланс	1900	10789.6	8978.0

2. Звіт про фінансові результати
за 2018 р.

Форма № 2-м

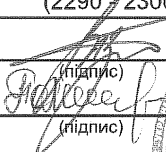
Код за ДКУД

1801007

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	12184.9	33197.4
Інші операційні доходи	2120	279.1	8.7
Інші доходи	2240	28.3	31.9
Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)	2280	12492.3	33238.0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(10076.0)	(30216.4)
Інші операційні витрати	2180	(2087.4)	(2609.3)
Інші витрати	2270	(12.6)	(22.4)
Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)	2285	(12176.0)	(32848.1)
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	316.3	389.9
Податок на прибуток	2300	(56.9)	(70.2)
Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)	2350	259.4	319.7

Керівник

Головний бухгалтер

(підпис)

 (підпис)



/ Петров О. В. /

(ініціали, прізвище)

/ Польникова О. В. /

(ініціали, прізвище)

Фінансова звітність ТОВ «ЗІСК» за 2019 рік

		Дата (рік, місяць, число)	КОДИ
Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "ЗІСК"	за ЄДРПОУ	2020 01 01 33447891
Територія	Шевченківського р-ну	за КОАТУУ	8039100000
Організаційно-правова форма господарювання	ТОВ	за КОПФГ	240
Вид економічної діяльності	будівництво	за КВЕД	41.20
Середня кількість працівників, осіб	23		
Одиниця виміру: тис. грн з одним десятковим знаком			
Адреса, телефон 04050, м. Київ, вул. Мельникова, 12, 044483-02-84			

1. Баланс
на 31 Грудня 2019 р.

Форма № 1-м

Код за ДКУД 1801006

Актив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	-	-
первісна вартість	1001	-	-
знос	1002		
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби:	1010	282.2	130.8
первісна вартість	1011	2487.8	2487.8
знос	1012	(2205.6)	(2357.0)
Довгострокові біологічні активи:	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	282.2	130.8
II. Оборотні активи			
Запаси:	1100	4092.1	4419.4
у тому числі готова продукція	1103	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:	1125	937.9	266.1
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	-	12.2
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	2400.3	811.3
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	585.3	293.9
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	680.2	432.0
Усього за розділом II	1195	8695.8	6234.9
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	8978.0	6365.7

Пасив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	30.0	30.0
Додатковий капітал	1410	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	1789.1	1810.0
Неоплачений капітал	1425		
Усього за розділом I	1495	1819.1	1840.0
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення	1595	-	-

Закінчення додатку Е

III. Поточні зобов'язання			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	2820.8	1678.0
розрахунками з бюджетом	1620	172.1	13.0
у тому числі з податку на прибуток	1621	17.7	0.3
розрахунками зі страхування	1625	21.4	11.0
розрахунками з оплати праці	1630	78.6	118.9
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	4066.0	2704.8
Усього за розділом III	1695	7158.9	4525.7
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття			
Баланс	1700	-	-
	1900	8978.0	6365.7

2. Звіт про фінансові результати
за 2019 р.

Форма № 2-м

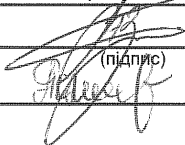
Код за ДКУД

1801007

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	5911.9	12184.9
Інші операційні доходи	2120	154.3	279.1
Інші доходи	2240	13.5	28.3
Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)	2280	6079.7	12492.3
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(4399.7)	(10076.0)
Інші операційні витрати	2180	(1654.5)	(2087.4)
Інші витрати	2270		(12.6)
Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)	2285	(6054.2)	(12176.0)
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	25.5	316.3
Податок на прибуток	2300	(4.6)	(56.9)
Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)	2350	20.9	259.4

Керівник

Головний бухгалтер



(підпис)

/ Петров О. В. /

(ініціали, прізвище)

/ Польникова О. В. /



Фінансова звітність ТОВ «ЗИСК» за 2020 рік

		Дата (рік, місяць, число)	КОДИ
Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "ЗИСК"	за ЄДРПОУ	2021 01 01 33447891
Територія	Шевченківського р-ну	за КОАТУУ	8039100000
Організаційно-правова форма господарювання	ТОВ	за КОПФГ	240
Вид економічної діяльності	будівництво	за КВЕД	41.20
Середня кількість працівників, осіб	15		

Одиниця виміру: тис. грн з одним десятковим знаком

Адреса, телефон 04050, м. Київ, вул. Мельникова,12, 044483-02-84

1. Баланс
на 31 Грудня 2020 р.

Форма № 1-м

Код за ДКУД 1801006

Актив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	-	-
первісна вартість	1001	-	-
знос	1002		
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби:	1010	130.8	61.1
первісна вартість	1011	2487.8	2335.1
знос	1012	(2357.0)	(2274.0)
Довгострокові біологічні активи:	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	130.8	61.1
II. Оборотні активи			
Запаси:	1100	4419.4	4441.1
у тому числі готова продукція	1103	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:	1125	266.1	378.7
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	12.2	63.2
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	811.3	83.8
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	293.9	255.8
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	432.0	424.6
Усього за розділом II	1195	6234.9	5647.2
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	6365.7	5708.3

Пасив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	30.0	30.0
Додатковий капітал	1410	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	1810.0	845.0
Неоплачений капітал	1425		
Усього за розділом I	1495	1840.0	875.0
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення	1595	-	-

Закінчення додатку Ж

III. Поточні зобов'язання			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	1678.0	1811.9
розрахунками з бюджетом	1620	13.0	19.5
у тому числі з податку на прибуток	1621	0.3	8.1
розрахунками зі страхування	1625	11.0	9.3
розрахунками з оплати праці	1630	118.9	51.5
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	2704.8	2941.1
Усього за розділом III	1695	4525.7	4833.3
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття			
1700	-	-	-
Баланс	1900	6365.7	5708.3

2. Звіт про фінансові результати
за 2020 р.

Форма № 2-м

Код за ДКУД

1801007

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	1742.9	5911.9
Інші операційні доходи	2120	69.4	154.3
Інші доходи	2240	9.6	13.5
Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)	2280	1821.9	6079.7
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(1730.3)	(4399.7)
Інші операційні витрати	2180	(1046.8)	(1654.5)
Інші витрати	2270		
Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)	2285	(2777.1)	(6054.2)
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	-955.2	25.5
Податок на прибуток	2300	(9.8)	(4.6)
Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)	2350	-965.0	20.9

Керівник

(підпис)

/ Петров О. В. /

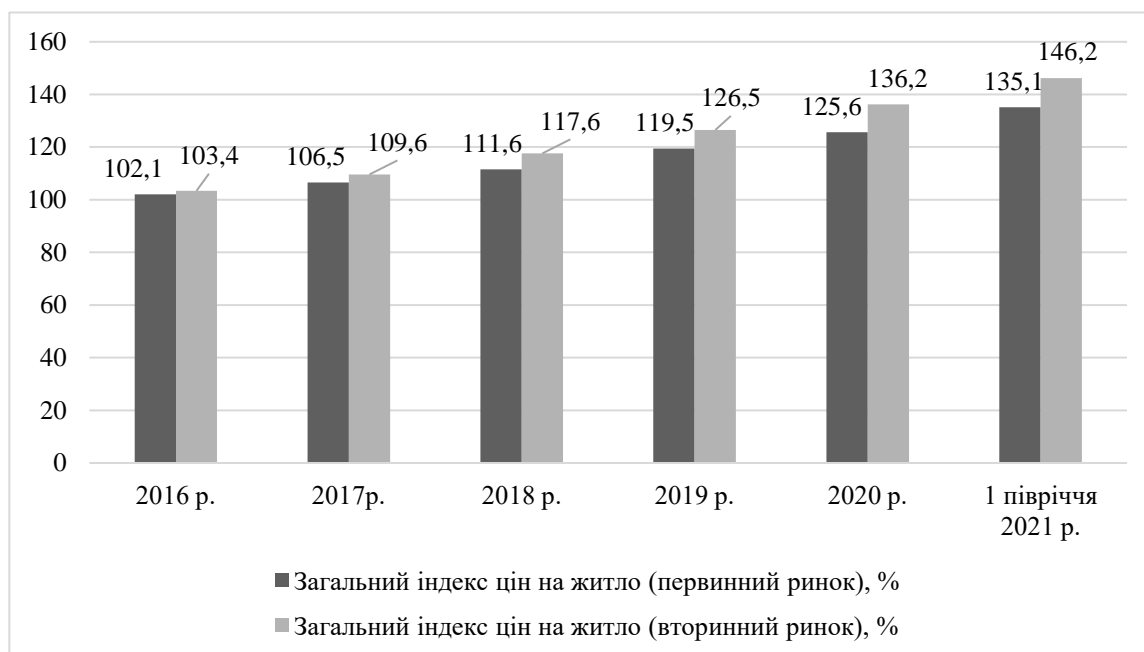
(ініціали, прізвище)

Головний бухгалтер

/ Польникова О. В. /

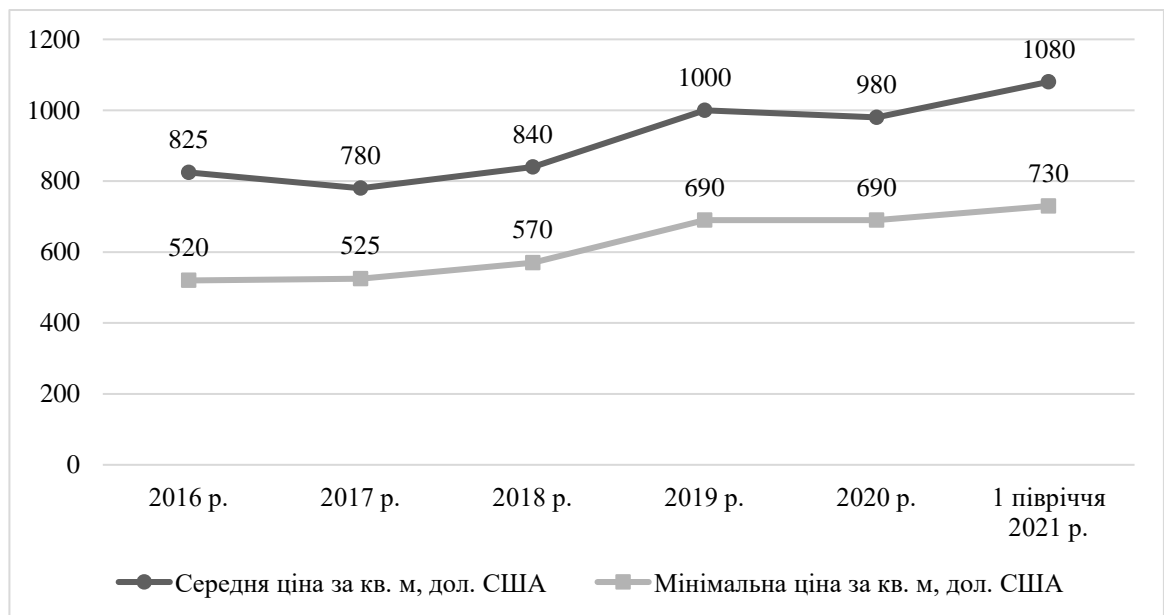


Динаміка зміни індексів цін на первинному і вторинному ринку житла в Україні з 2016 р. по 1 півріччя 2021 р. (зростаючим підсумком)



Джерело: складено автором на основі [56]

Динаміка цін на первинному ринку житла міста Києва з 2016 р. по 1 півріччя 2021 р., дол. США



Джерело: складено автором на основі [57]

Горизонтальний та вертикальний аналіз активів ТОВ «ЗІСК» за 2018–2020 рр.

Актив	2018 р.	2019 р.	2020 р.	Відхилення 2020 р. від				Структура (питома вага до підсумку)			Відхилення структури 2020 р. від	
				2018 р.		2019 р.		2018 р.	2019 р.	2020 р.	2018 р.	2019 р.
	тис. грн	тис. грн	тис. грн	тис. грн	%	тис. грн	%	%	%	%	в. п.	в. п.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
I. Необоротні активи												
Основні засоби:	282,2	130,8	61,1	-221,1	-78,35	-69,7	-53,29	3,14	2,05	1,07	-2,07	-0,98
первісна вартість	2487,8	2487,8	2335,1	-152,7	-6,14	-152,7	-6,14	27,71	39,08	40,91	13,20	1,83
знос	-2205,6	-2357	-2274	-68,4	3,10	83	-3,52	-24,57	-37,03	-39,84	-15,27	-2,81
Усього за розділом I	282,2	130,8	61,1	-221,1	-78,35	-69,7	-53,29	3,14	2,05	1,07	-2,07	-0,98
II. Оборотні активи												
Запаси:	4092,1	4419,4	4441,1	349	8,53	21,7	0,49	45,58	69,43	77,80	32,22	8,38
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	937,9	266,1	378,7	-559,2	-59,62	112,6	42,31	10,45	4,18	6,63	-3,81	2,45
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0	12,2	63,2	63,2	-	51	418,03	0,00	0,19	1,11	1,11	0,92
Інша поточна дебіторська заборгованість	2400,3	811,3	83,8	-2316,5	-96,51	-727,5	-89,67	26,74	12,74	1,47	-25,27	-11,28
Гроші та їх еквіваленти	585,3	293,9	255,8	-329,5	-56,30	-38,1	-12,96	6,52	4,62	4,48	-2,04	-0,14
Інші оборотні активи	680,2	432	424,6	-255,6	-37,58	-7,4	-1,71	7,58	6,79	7,44	-0,14	0,65
Усього за розділом II	8695,8	6234,9	5647,2	-3048,6	-35,06	-587,7	-9,43	96,86	97,95	98,93	2,07	0,98
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Баланс	8978	6365,7	5708,3	-3269,7	-36,42	-657,4	-10,33	100	100	100	0	0

Джерело: складено автором на основі [52; 53; 54]

Горизонтальний та вертикальний аналіз пасивів ТОВ «ЗИСК» за 2018–2020 рр.

Пасив	2018 р.	2019 р.	2020 р.	Відхилення 2020 р. від				Структура (питома вага до підсумку)			Відхилення структури 2020 р. від	
				2018 р.		2019 р.		2018 р.	2019 р.	2020 р.	2018 р.	2019 р.
	тис. грн	тис. грн	тис. грн	тис. грн	%	тис. грн	%	%	%	%	в. п.	в. п.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
I. Власний капітал												
Зареєстрований (пайовий) капітал	30	30	30	0	0	0	0	0,33	0,47	0,53	0,19	0,05
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1789,1	1810	845	-944,1	-52,77	-965,0	-53,31	19,93	28,43	14,80	-5,12	-13,63
Усього за розділом I	1819,1	1840	875	-944,1	-51,90	-965,0	-52,45	20,26	28,90	15,33	-4,93	-13,58
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення												
III. Поточні зобов'язання												
Поточна кредиторська заборгованість за: товари, роботи, послуги	2820,8	1678	1811,9	-1008,9	-35,77	133,9	7,98	31,42	26,36	31,74	0,32	5,38
розрахунками з бюджетом	172,1	13	19,5	-152,6	-88,67	6,5	50,00	1,92	0,20	0,34	-1,58	0,14
у тому числі з податку на прибуток	17,7	0,3	8,1	-9,6	-54,24	7,8	2600,0	0,20	0,00	0,14	-0,06	0,14
розрахунками зі страхування	21,4	11	9,3	-12,1	-56,54	-1,7	-15,45	0,24	0,17	0,16	-0,08	-0,01
розрахунками з оплати праці	78,6	118,9	51,5	-27,1	-34,48	-67,4	-56,69	0,88	1,87	0,90	0,03	-0,97
Інші поточні зобов'язання	4066	2704,8	2941,1	-1124,9	-27,67	236,3	8,74	45,29	42,49	51,52	6,23	9,03
Усього за розділом III	7158,9	4527,3	4833,3	-2325,6	-32,49	306,0	6,76	79,74	71,12	84,67	4,93	13,55
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу												
Баланс	8978	6365,7	5708,3	-3269,7	-36,42	-657,4	-10,33	100	100	100	0	0

Джерело: складено автором на основі [52; 53; 54]

Горизонтальний та вертикальний аналіз фінансових результатів ТОВ «ЗІСК» за 2018–2020 рр.

Стаття	2018 р.	2019 р.	2020 р.	Відхилення 2020 р. від				Питома вага статті по відношенню до чистого доходу			Відхилення структури 2020 р. від	
				2018 р.		2019 р.		2018 р.	2019 р.	2020 р.	2018 р.	2019 р.
	тис. грн	тис. грн	тис. грн	тис. грн	%	тис. грн	%	%	%	%	в. п.	в. п.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	12184,9	5911,9	1742,9	-10442	-85,70	-4169	-70,52	100,00	100,00	100,00	0	0
Інші операційні доходи	279,1	154,3	69,4	-209,7	-75,13	-84,9	-55,02	2,29	2,61	3,98	1,69	1,37
Інші доходи	28,3	13,5	9,6	-18,7	-66,08	-3,9	-28,89	0,23	0,23	0,55	0,32	0,32
Разом доходи	12492,3	6079,7	1821,9	-10670,4	-85,42	-4257,8	-70,03	102,52	102,84	104,53	2,01	1,69
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	-10076	-4399,7	-1730,3	8345,7	-82,83	2669,4	-60,67	-82,69	-74,42	-99,28	-16,58	-24,86
Інші операційні витрати	-2087,4	-1654,5	-1046,8	1040,6	-49,85	607,7	-36,73	-17,13	-27,99	-60,06	-42,93	-32,07
Інші витрати	-12,6	0	0	12,6	-100,00	0	-	-0,10	0	0	0,10	0,00
Разом витрати	-12176	-6054,2	-2777,1	9398,9	-77,19	3277,1	-54,13	-99,93	-102,41	-159,34	-59,41	-56,93
Фінансовий результат до оподаткування	316,3	25,5	-955,2	-1271,5	-401,99	-980,7	-3845,88	2,60	0,43	-54,81	-57,40	-55,24
Податок на прибуток	-56,9	-4,6	-9,8	47,1	-82,78	-5,2	113,04	-0,47	-0,08	-0,56	-0,10	-0,48
Чистий прибуток (збиток)	259,4	20,9	-965	-1224,4	-472,01	-985,9	-4717,22	2,13	0,35	-55,37	-57,50	-55,72

Джерело: складено автором на основі [52; 53; 54]

Формули розрахунку показників фінансового стану підприємства

Показники	Формула розрахунку	Формула за кодами рядків форм фін. звітності
1	2	3
1. Показники фінансової стійкості		
Сума власних оборотних коштів (P_k)	Різниця суми власного капіталу та довгострокових зобов'язань і позаоборотних активів	ф. №1, р. 1495 + р. 1595 - р. 1095
Коефіцієнт забезпечення оборотних активів власними оборотними коштами	Власні оборотні кошти / Оборотні активи	$P_k /$ ф. №1, р. 1195
Маневреність власних оборотних коштів	Грошові кошти / Власні оборотні кошти	ф. №1 р. 1165 / P_k
Маневреність робочого капіталу за запасами	Запаси / Власні оборотні кошти	ф. №1, р. 1100 / P_k
Коефіцієнт забезпеченості запасів власними оборотними коштами	Власні оборотні кошти / Сума запасів	$P_k /$ ф. №1, р. 1100
Коефіцієнт покриття запасів	Нормативні джерела покриття запасів / Сума запасів	ф. №1 (р. 1495 - р.1095 + р. 1595 + р. 1600 + р. 1610) / ф. №1, р. 1100
Коефіцієнт фінансової автономії ($K_{авт.}$)	Власний капітал / Сума пасивів	ф. №1, р. 1495 / ф. №1, р. 1900
Коефіцієнт фінансової залежності	Пасиви / Власний капітал	1 - $K_{авт.}$
Коефіцієнт маневреності власного капіталу	Власні оборотні кошти / Власний капітал	$P_k /$ ф. №1, р. 1495
Коефіцієнт концентрації позикового капіталу	Позиковий капітал / Сума пасиву	ф. № 1, (р. 1595 + р. 1695 + р. 1700) / ф. № 1, р. 1900
Коефіцієнт фінансової стабільності (коефіцієнт фінансування)	Власний капітал / Позикові фінансові ресурси	ф. № 1, р. 1495 / ф. № 1, (р. 1595 + р. 1695 + р. 1700)
2. Показники ліквідності		
Коефіцієнт абсолютної ліквідності (платоспроможності)	Найбільш ліквідні активи / Найбільш термінові пасиви	ф. № 1, (р. 1160 + р. 1165) / ф. № 1, р. 1695
Коефіцієнт швидкої ліквідності	Найбільш ліквідні активи + активи, що швидко реалізуються / Найбільш термінові пасиви	ф. № 1, (р. 1160 + р. 1165 + р. 1103...р. 1155) / ф. № 1, р. 1695

Продовження додатку II

1	2	3
Коефіцієнт поточної ліквідності	Найбільш ліквідні активи + активи, що швидко реалізуються + активи, що повільно реалізуються / Найбільш термінові пасиви	ф. № 1, (р. 1160 + р. 1165 + р. 1101...р. 1155 + р. 1170 + р. 1190 + р. 1200) / ф. № 1, р. 1695
3. Показники ділової активності		
Оборотність, у днях:		
– активів	Середня вартість активів × 360 / Чистий дохід від реалізації продукції	ф. №1, (р. 1900 г. 3 + р. 1900 г. 4) × 0,5 × 360 / ф. №2, р. 2000
– запасів	Середня вартість запасів × 360 / Собівартість реалізованої продукції	ф. №1, (р. 1100 г. 3 + р. 1100 г. 4) × 0,5 × 360 / ф. №2, р. 2050
– оборотного капіталу	Середня вартість оборотних активів × 360 / Чистий дохід від реалізації продукції	ф. №1, (р. 1195 г. 3 + р. 1195 г. 4) × 0,5 × 360 / ф. №2, р. 2000
– дебіторської заборгованості	Середня дебіторська заборгованість × 360 / Чистий дохід від реалізації продукції	ф. №1, (р. 1125 г. 3 + р. 1130 г. 3 + р. 1125 г. 4 + р. 1130 г. 4 + р. 1135 г. 4) × 0,5 × 360 / ф. №2, р. 2000
– власного капіталу	Середня сума власного капіталу × 360 / Чистий дохід від реалізації продукції	ф. №1, (р. 1495 г. 3 + р. 1495 г. 4) × 0,5 × 360 / ф. №2, р. 2000
Коефіцієнт оборотності, разів:		
– активів	Чистий дохід від реалізації продукції / Середня вартість активів	ф. №2, р. 2000 / ф. №1, (р. 1900 г. 3 + р. 1900 г. 4) × 0,5
– запасів	Собівартість реалізованої продукції / Середня вартість запасів	ф. №2, р. 2050 / ф. №1, (р. 1100 г. 3 + р. 1100 г. 4) × 0,5
– оборотних активів	Чистий дохід від реалізації продукції / Середня вартість оборотних активів	ф. №2, р. 2000 / ф. №1, (р. 1195 г. 3 + р. 1195 г. 4) × 0,5
– дебіторської заборгованості	Чистий дохід від реалізації продукції / Середня дебіторська заборгованість	ф. №2, р. 2000 / ф. №1, (р. 1125 г. 3 + р. 1130 г. 3 + р. 1135 г. 3 + р. 1125 г. 4 + р. 1130 г. 4 + р. 1135 г. 4) × 0,5
– власного капіталу	Чистий дохід від реалізації продукції / Середня сума власного капіталу	ф. №2, р. 2000 / ф. №1, (р. 1495 г. 3 + р. 1495 г. 4) × 0,5

1	2	3
4. Показники рентабельності		
Рентабельність активів за прибутком від звичайної діяльності	Прибуток від звичайної діяльності $\times 100\%$ / Активи	ф. №2, р. 2290 $\times 100\%$ / ф. №1, р. 1300
Рентабельність капіталу (активів) за чистим прибутком	Чистий прибуток $\times 100\%$ / Активи	ф. №2, р. 2350 $\times 100\%$ / ф. №1, р. 1300
Рентабельність власного капіталу	Чистий прибуток $\times 100\%$ / Власний капітал	ф. №2, р. 2350 $\times 100\%$ / ф. №1, р. 1495
Рентабельність виробничих фондів	Чистий прибуток $\times 100\%$ / Виробничі фонди	ф. №2, р. 2350 $\times 100\%$ / ф. №1, (р. 1011 + р. 1100)
Рентабельність реалізованої продукції (наданих послуг) за прибутком від реалізації (надання)	Прибуток від реалізації $\times 100\%$ / ЧД(В)Р	ф. №2, (р. 2000 - (р. 2050 + р. 2130 + р. 2150)) $\times 100\%$ / ф. №2, р. 2000
Рентабельність реалізованої продукції (наданих послуг) за чистим прибутком	Чистий прибуток $\times 100\%$ / ЧД(В)Р	Ф. №2, р. 2350 $\times 100\%$ / ф. №2, р. 2000
Рентабельність витрат	Прибуток від реалізації $\times 100\%$ / Витрати на виготовлення і реалізацію продукції	ф. №2, р. 2000 - (р. 2050 + р. 2130 + р. 2150) $\times 100\%$ / ф. №2, (р. 2050 + р. 2130 + р. 2150)

Джерело: складено автором на основі [59; 60; 61; 62]

Основні характеристики послуги з реєстрації консорціуму юридичної компанії All Inclusive

Параметри послуги	Характеристика
1	2
Терміни реєстрації	30–40 робочих днів
Вартість послуг реєстрації	4000 грн
Додаткові витрати на нотаріальні послуги	1) нотаріальне засвідчення Статуту об'єднання (2 шт.) – 400 грн. (до 3-х учасників); 2) нотаріальне засвідчення Установчого договору об'єднання – 400 грн (до 3-х учасників); 3) нотаріальне засвідчення копії установчих документів (Статут, Свідоцтво про державну реєстрацію/Виписка з ЄДР, Відомості з ЄДРПОУ) товариств – учасників об'єднання (додатково за необхідності)
У вартість послуги також входять	1) повна консультація стосовно необхідних документів і процедури реєстрації об'єднання; 2) розроблення установчих документів для здійснення державної реєстрації об'єднання; 3) здійснення реєстрації об'єднання у підрозділі державної реєстрації юридичних осіб і фізичних осіб – підприємців Київської міської державної адміністрації; 4) здійснення реєстрації об'єднання в Головному управлінні статистики міста Києва; 5) надання даних про реєстрацію об'єднання в ДПІ визначеного району Головного управління Державної фіскальної служби міста Києва; 6) виготовлення печатки консорціуму

Джерело: складено автором на основі [63]

Порядок реалізації житлового будівельного проекту Консорціуму



Джерело: власна розробка

Дослідження повноважень забудовника та управителя у ФФБ типу А і Б

Розподіл повноважень за визначеними напрямками	Приналежність повноважень у фондах фінансування будівництва	
	тип А	тип Б
1	2	3
Визначення поточної ціни вимірної одиниці об'єкта нерухомості, споживчих характеристик будівель, показників поверхів і комфортності	Забудовник	Управитель
Узяття ризиків стосовно недостачі залучених на будівництво коштів	Забудовник	Управитель
Спрямування коштів ФФБ у процес будівництва	Управитель	Управитель
Здійснення будівництва та своєчасне уведення об'єкта в експлуатацію відповідно до проектної документації та декларації	Забудовник	Забудовник
Результати аналізу (відповідальність перед інвесторами)	Забудовник	Управитель

Джерело: складено автором на основі [40; 41]

Переваги та недоліки залучення коштів фонду фінансування будівництва (для типів А та Б)

Переваги	Недоліки
1	2
<ul style="list-style-type: none"> – чітка законодавча регламентація; зрозумілість схеми для фінансових установ (банки, інститути спільного інвестування); – просте та швидке залучення фінансових ресурсів в разі отримання договору від управителя на будівництво; – невисокі ризики фіскальної невизначеності; – в особі управителя переважно забудовник має партнера, який розміщує кошти інвесторів конкретного об'єкта будівництва; – у процесі будівництва допускається зміна ціни та терміну здачі житла у разі необхідності; – можливість у типовому договорі максимально захистити права забудовника; – страхування ризиків, яке передбачає залучення спеціалістів страхових організацій; – можливість надання інвесторам інформації про значні законодавчі гарантії їхніх прав (контроль за діяльністю забудовника з боку управителя ФФБ, можливість дострокового розірвання договору тощо); – можливість оптимізації оподаткування шляхом перенесення авансів на будівництво з одного податкового періоду в інший; – активи ФФБ обліковують окремо від активів фінансової організації та окремо за кожним проектом будівництва. Тому у разі банкрутства фінансової установи (банку) активи Фонду не належать до сукупної ліквідаційної схеми; – використання потенціалу управителя ФФБ для додаткового залучення інвесторів (маркетингові заходи) 	<ul style="list-style-type: none"> – необхідність утримання посередника – сплата винагороди управителю; – ризики пов'язані з несумлінністю компанії-управителя ФФБ оскільки керуючий має право здійснювати управління кількома об'єктами одночасно, що може спричинити використанню коштів не за призначенням; – неможливість безпосередніх відносин з інвесторами, незвичність ФФБ-схеми для громадян; – ризик заміни управителем забудовника; – прийняття на себе ризиків, що залучених управителем коштів буде недостатньо для будівництва об'єкта інвестування (для типу А); – можливість інвестора відмовитися від участі в ФФБ у будь-який час та повернути вкладені кошти; – неможливість змінити технічні характеристики об'єктів у процесі будівництва; – складність збільшення вартості будівництва вище ніж на 20 %; – складність подовження строків будівництва понад 90 днів.

Джерело: складено автором на основі [40; 41; 42; 45]

**Переваги та недоліки фінансування будівництва з використанням
форвардних контрактів через ІСІ для забудовника**

Переваги	Недоліки
1	2
<p>– дозволяє здійснювати спорудження об'єкта будівництва на партнерських засадах, коли одне підприємство володіє земельною ділянкою, а на інше оформлені усі дозвільні документи для будівництва;</p> <p>– при використанні форвардних контрактів для фінансування будівництва будівельній компанії не потрібен управляючий, як при залученні коштів фонду фінансування будівництва;</p> <p>– спрощена робота із документами (немає необхідності в емісії облігацій, найманні кваліфікованих і дорогих спеціалістів як у сфері цінних паперів, так і у сфері бухгалтерського обліку та оподаткування);</p> <p>– зниження ризику змінювання вартості базового активу за рахунок фіксації ціни базового активу у доларовому еквіваленті; індексація проводиться у відповідності до зміни курсу іноземної валюти;</p> <p>– обертання таких контрактів проводиться на товарних біржах, які не тільки забезпечують контроль за угодами, а й ведуть облік прав власності на форвардні контракти, допомагають уникнути супутніх послуг і додаткових витрат (нотаріальні та ін.);</p> <p>– значна оптимізація оподаткування (доходи ІСІ звільняються від оподаткування податком на прибуток; операції з продажу деривативів за грошові кошти не є об'єктом оподаткування з ПДВ).</p>	<p>– недостатньо чітке врегулювання питань форвардного договору в українському законодавстві;</p> <p>– неможливість зміни ціни на об'єкт нерухомості після укладення форвардного договору.</p>

Джерело: складено автором на основі [40; 41; 45]

Показники оцінки вартості компанії

Показник	Алгоритм розрахунку	Формула розрахунку за балансом	Нормативне значення
1	2	3	4
1. Економічна додана вартість (EVA)	Чистий операційний прибуток після оподаткування за мінусом інвестованого капіталу, помножений на середньозважену вартість капіталу	$(\text{ф. №2, р. 2350} + \text{р. 2300} + \text{р. 2250} - \text{р. 2220}) \times (1 - 0,18) - (\text{ф. №1, р. 1420} + \text{р. 1012}) \times \text{WACC}$	$\text{EVA} > 0$
2. Грошова додана вартість (CVA)	Чистий грошовий потік від операційної діяльності без сплати податків за мінусом інвестованого капіталу, помножений на середньозважену вартість капіталу	$(\text{ф. №2, р. 2190}) - (\text{ф. №1, р. 1900} - \text{р. 1695}) \times \text{WACC}$	$\text{CVA} > 0$

Джерело: [59]