

Сороковий П. М.,
доктор філософії, асистент кафедри менеджменту організацій,
Воськало В. І.
к.е.н, доцент кафедри обліку та аналізу,
Національний університет «Львівська політехніка»

ПЕРЕВАГИ ТА НЕДОЛІКИ ВИБОРУ ЗАБУДОВНИКАМИ СПОСОБІВ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Відсутність у замовника достатнього обсягу фінансових ресурсів, що є одним з визначальних чинників здійснення житлового будівництва, спонукає його до їхнього залучення на ранніх стадіях будівництва житла, що здебільшого передбачає продаж прав на майбутні об'єкти нерухомості за нижчою від готових збудованих об'єктів ціною. З огляду на те, що замовник будівництва вже несе ці потенційні втрати, йому важливо мінімізувати інші можливі витрати, пов'язані із залученням фінансування для будівництва житла, а також максимізувати потенційні вигоди при цьому, наприклад, щодо оподаткування діяльності з організації будівництва житла та його реалізації.

На вибір механізму фінансування житлового будівництва впливає чимало чинників: хто є суб'єктом цього вибору; рівень додаткових витрат, пов'язаних із залученням фінансування; необхідність і складність отримання відповідних дозволів чи виконання реєстраційних дій для реалізації механізму залучення фінансування; можливість отримати певні податкові преференції при застосуванні механізму залучення фінансування; швидкість залучення фінансування; наявність додаткового контролю за діяльністю замовника (девелопера) та ходом і своєчасністю будівництва об'єкта тощо.

Найпростішим, з погляду організації, механізмом залучення фінансування для будівництва житла є прямий продаж майбутніх об'єктів нерухомого майна його покупцям через укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості (частки

неподільного об'єкта незавершеного будівництва). Якщо організацією будівництва та залученням фінансування для його здійснення займається безпосередньо замовник, то цей механізм не передбачає істотних додаткових витрат, окрім зборів за реєстрацію спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомого майна. Однак ці витрати можна перекласти на покупця, оскільки саме він має бути найбільш зацікавленим у захисті своїх прав, а отже і їх відповідній реєстрації.

Створення ФФБ є складнішим механізмом залучення фінансування для будівництва житла. По перше, він вимагає залучення до процесу фінансування додаткового суб'єкта – управителя ФФБ, що зумовить додаткові витрати на його винагороду. Управитель ФФБ повинен формувати оперативний резерв за рахунок коштів довіритель, який перерахує їх замовнику лише після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію. Тобто, замовник крім винагороди управителя ФФБ несе ще й безпосередні чи альтернативні витрати величиною ціни залучення коштів в обсязі оперативного резерву. Для залучення коштів через ФФБ замовнику не потрібні спеціальні дозволи чи реєстраційні дії. Ліцензія необхідна фінансовій компанії, яка є управителем ФФБ. Водночас, управитель ФФБ є не лише суб'єктом залучення коштів, але й суб'єктом контролю за ходом і своєчасністю будівництва об'єкта, що зрештою було одним з ключових завдань при запровадженні законом механізмів фінансування житлового будівництва.

Натомість механізм залучення коштів для фінансування будівництва житла через ФОН виявився непопулярним, що можна пояснити відмінностями його цільового спрямування для інвесторів (установників управління майном). У ФФБ участь брали особи, які мали намір набути у власність житлову нерухомість, а у ФОН – особи, які прагнули заробити прибутки на операціях з нерухомістю. Застосування механізму ФОН для фінансування житлового будівництва потребує як додаткових витрат, зокрема на винагороду управителю та емісію сертифікатів ФОН, так і юридичних дій з реєстрації проспекту емісії сертифікатів ФОН.

Створення ЖБК з метою організації будівництва житла та залучення фінансування на його виконання доцільне, якщо проект будівництва не є комерційним чи його метою не є заробіток прибутку. ЖБК має статус неприбуткової організації, що може розглядатися як його перевага у контексті отримання певних податкових преференцій з податку на прибуток. До недоліків цього механізму залучення фінансування на будівництво житла можна віднести те, що особа, яка володіє земельною ділянкою чи правом її оренди і могла б виконувати функції забудовника, фактично може втратити контроль над операційним процесом будівництва – функції управління діяльністю ЖБК можуть бути делеговані його учасниками іншій особі.

Найважливішим чинником обґрунтованості доцільності залучення інститутів спільного інвестування (ІСІ) до фінансування житлового будівництва є податкові преференції цих інститутів. Відповідно ст. 141 Податкового кодексу України [1] звільняються від оподаткування податком на прибуток доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, до яких (активів) зокрема належить і нерухомість (в тому числі у вигляді неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості та/або подільного об'єкта незавершеного будівництва). Забудовник безпосередньо скористатися цими податковими преференціями не може, оскільки ІСІ, зокрема у формі ППФ, може заснувати лише КУА, яка юридично незалежна від забудовника. Однак цими преференціями можуть скористатися кінцеві бенефіціари забудовника. Кожен із зазначених механізмів має свої переваги та недоліки, котрі впливають на структуру витрат забудовника, на оптимізацію оподаткування, і, в кінцевому результаті, на побудову системи обліково-аналітичного забезпечення житлового будівництва.

Література

1. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>. Дата звернення: 23.08.2024.