

## ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ: ОБЛІКОВО-ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ

### FINANCING OF HOUSING CONSTRUCTION IN UKRAINE: ACCOUNTING AND ECONOMIC ASPECTS

У статті розглянуто сутність та особливості механізмів фінансування житлового будівництва в Україні: фондів фінансування будівництва, фондів операцій із нерухомістю, інститутів спільного інвестування, емісії цільових облігацій, житлово-будівельних кооперативів, прямого продажу тощо. Технологічна складність, довготривалість виробничого процесу, значна вартість готової продукції, необхідність отримання спеціальних дозволів на виконання будівельних робіт, отримання права на забудову земельної ділянки, державне регулювання у цій сфері зумовлюють підвищений рівень вимог до обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва для кожної зі сторін: інвестора, забудовника, фінансового посередника, банку тощо, які залежно від використаного механізму фінансування істотно відрізняються між собою за об'єктами обліку, процедурами фінансування, документальним оформленням тощо. Визначено переваги та недоліки кожного із цих механізмів, ризики для інвестора та забудовника. Встановлено основні об'єкти бухгалтерського обліку учасників таких механізмів фінансування житлового будівництва.

**Ключові слова:** фінансування житлового будівництва, об'єкти бухгалтерського обліку, фонди фінансування будівництва, фонди операцій із нерухомістю, інститути спільного інвестування, житлово-будівельні кооперативи.

В статье рассмотрены сущность и особенности механизмов финансирования жилищного строительства в Украине:

фондов финансирования строительства, фондов операций с недвижимостью, институтов совместного инвестирования, эмиссии целевых облигаций, жилищно-строительных кооперативов, прямых продаж и т. п. Технологическая сложность, продолжительность производственного процесса, значительная стоимость готовой продукции, необходимость получения специальных разрешений на выполнение строительных работ, получение права на застройку земельного участка, государственное регулирование в этой сфере обуславливают повышенный уровень требований к учетно-аналитическому обеспечению финансирования жилищного строительства для каждой из сторон: инвестора, застройщика, финансового посредника, банка и т. п. и в зависимости от используемого механизма финансирования существенно отличаются между собой объектами учета, процедурами финансирования, документальным оформлением и др. Определены преимущества и недостатки каждого из этих механизмов, риски для инвестора и застройщика. Установлены основные объекты бухгалтерского учета участников таких механизмов финансирования жилищного строительства.

**Ключевые слова:** финансирование жилищного строительства, объекты бухгалтерского учета, фонды финансирования строительства, фонды операций с недвижимостью, институты совместного инвестирования, жилищно-строительные кооперативы.

УДК 657.1

DOI <https://doi.org/10.32843/bSES.52-42>

**Сороковий П.М.**

аспірант кафедри обліку та аналізу  
Національний університет  
«Львівська політехніка»

**Sorokovyi Pavlo**

Lviv Polytechnic National University

*State regulation of financing of housing construction provides for various mechanisms aimed at ensuring the rights of investors. Each of these mechanisms determines not only the legal and financial relations between the participants in the construction (developers, contractors, investors), but also establishes the raised requirements for the procedure of monitoring the efficiency of financial resources based on financial information, the main source of which is the accounting system, which provides accounting and analytical support for financing of housing construction. The complexity of the process of housing construction and its financing - from the first contributions of investors to the receipt of documents confirming the ownership of housing - cause an increased level of requirements for accounting and analytical support for financing of housing construction. Requirements of this level are relevant for each of the parties involved in the financing process - investors, developers, financial intermediaries, banks, etc., and, depending on the financing mechanism used, differ significantly in the objects of accounting, financing procedures, documentation, the ultimate goal of investing, etc. An important aspect for the investor when investing in residential real estate is the choice of the most optimal mechanism for their financing. Developers offer various mechanisms for financing the construction of housing, which take into account the legal status of the developer, financing procedures, organizational documents, goals of the parties and more. Today in Ukraine, housing construction is financed through the following mechanisms: construction financing funds, real estate funds, mutual investment institutions, issuance of target bonds, housing cooperatives, direct sales, etc. The article examines the advantages and disadvantages of these mechanisms for financing the construction of residential real estate, identifies the objects of the accounting system that arise when applying these mechanisms.*  
**Key words:** financing of housing construction, objects of accounting, funds of financing of construction, funds of real estate operations, institutes of joint investment, housing cooperatives.

**Постановка проблеми.** Забезпеченість людини житлом є однією з найважливіших її потреб. Фінансування житлового будівництва в Україні сьогодні здійснюється переважно коштом приватних інвесторів – фізичних осіб. Однак часові розриви між здійсненням інвестицій та безпосереднім

набуттям майнових прав на об'єкти житлової нерухомості зумовлюють чималі ризики для інвесторів. Об'єктивність цих ризиків підтверджена відомими аферами, такими як проєкт «Еліта-центр» та ін. Указані аргументи засвідчують необхідність забезпечення державою належного захисту майнових

прав інвесторів. Державне регулювання житлового будівництва та його фінансування передбачає різноманітні механізми, спрямовані на забезпечення таких прав. Кожен із цих механізмів визначає не лише юридично-фінансові взаємовідносини між учасниками будівництва (забудовником, підрядниками, інвесторами), а й установлює підвищені вимоги до процедури контролю над ефективністю використання ресурсів, зокрема фінансових. Очевидно, що вказані процедури контролю базуються, насамперед, на фінансовій інформації, основним джерелом якої є система бухгалтерського обліку, що актуалізує потребу в ефективному обліково-аналітичному забезпеченні фінансування житлового будівництва.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Дослідженню механізмів фінансування житлового будівництва в Україні присвячено праці багатьох науковців. Зокрема, Ю. Асадчев, О.І. Балканська, М.А. Вознюк, В.М. Новикова, К.В. Паливода, А.В. Панченко, М.С. Садов'як, Т.В. Сальникова [1–6] розглядали переваги та недоліки цих механізмів, пропонували та розробляли нові інструменти фінансування. Питанням обліку, аналізу та контролю витрат у житловому будівництві присвячено роботу Г.А. Римар [9]. Ю.О. Суркова досліджувала особливості обліку залучених активів управителями фондів фінансування будівництва [10]. Проте комплексне дослідження обліку та аналізу процесів фінансування житлового будівництва відсутнє, відповідно, ці питання потребують поглибленого вивчення та вдосконалення.

**Постановка завдання.** Метою дослідження є систематизація механізмів фінансування житлового будівництва в Україні, їх характеристика у контексті визначення особливих об'єктів бухгалтерського обліку.

**Виклад основного матеріалу дослідження.**

Забезпеченість людини житлом є однією з базових її потреб згідно з пірамідою Маслоу. Її вирішення надає особі впевненості в майбутньому побуті, дає змогу сконцентруватися на плануванні та забезпеченні інших потреб. За даними Державної служби

статистики України, забезпеченість житлом на одну особу станом на 1 січня 2019 р. становить 23,7 м<sup>2</sup> [11], тоді як у провідних європейських країнах цей показник сягає 40–66 м<sup>2</sup> [8, с. 302]. Недостатній рівень забезпечення житлом населення вказує на необхідність збільшення обсягів житлового будівництва в Україні, яке впродовж останніх років демонструє досить стабільну динаміку з деяким зменшенням у 2018 р. [11].

До основних джерел фінансування житлового будівництва в Україні належать кошти населення, підприємств, установ і організацій, державного бюджету, місцевих бюджетів, позабюджетні кошти, іпотечне та інші види кредитування. Сьогодні найбільшим за обсягом інвестицій джерелом фінансування спорудження житлової нерухомості є кошти громадян [6, с. 57].

Загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла, а також особливості управління цими коштами регламентує Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном під час будівництва житла та операціях із нерухомістю» [12]. Саме у цьому Законі визначено основні фінансово-кредитні механізми, які можуть бути застосовані під час будівництва житла та в операціях із нерухомістю. Проте на практиці менеджери і бухгалтери будівельних підприємств, інвестори також керуються й іншими законодавчими актами, зокрема Цивільним кодексом, законами України «Про інвестиційну діяльність», «Про кооперацію» тощо, котрі визначають умови здійснення житлового будівництва і, зокрема, його фінансування через інші механізми.

Сам процес житлового будівництва має свої особливості порівняно з іншими видами економічної діяльності: довготривалість виробничого процесу, значна вартість готової продукції, необхідність отримання спеціальних дозволів на виконання будівельних робіт, отримання права на забудову земельної ділянки тощо. Державне регулювання фінансування житлового будівництва спрямоване

Таблиця 1

**Прийняття в експлуатацію об'єктів житлової нерухомості за їхніми видами**

(тис м<sup>2</sup> загальної площі)

Роки	Усього	У тому числі :		
		однокімнатних квартир	квартир з двома та більше кімнатами	кімнат у гуртожитках
2010	8603,9	5713,0	2868,8	22,1
2011	8685,3	4714,1	3938,0	33,2
2012	9769,6	6465,1	3260,9	43,6
2013	9949,4	5864,1	4023,7	61,6
2014	9741,3	4553,4	5161,1	26,8
2015	11044,4	5580,0	5435,2	29,2
2016	9366,8	4089,2	5249,6	28,0
2017	10206,0	4231,4	5934,9	39,7
2018	8689,4	4247,7	4434,6	7,1

на захист прав інвесторів, залучення в галузь додаткових фінансових ресурсів, посилення контролю над процесом житлового будівництва тощо.

Складність процесу здійснення житлового будівництва та його фінансування – від перших внесків інвесторів до отримання ними документів, які підтверджують право власності на житлові об'єкти, зумовлює підвищений рівень вимог до обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва. Вимоги такого рівня є актуальними для кожної зі сторін, які беруть участь у процесі фінансування: інвестора, забудовника, фінансового посередника, банку тощо, і залежно від використовуваного механізму фінансування істотно відрізняються між собою за об'єктами обліку, процедурами фінансування, документальним оформленням тощо.

Важливим для інвестора аспектом під час здійснення інвестицій в об'єкти житлової нерухомості є вибір найоптимальнішого механізму їх фінансування. Забудовники пропонують різні механізми фінансування будівництва житла, котрі враховують правовий статус забудовника, процедури фінансування, організаційні документи, цілі сторін тощо.

Закон України «Про інвестиційну діяльність» визначає, що інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через:

- фонди фінансування будівництва;
- фонди операцій із нерухомістю;
- інститути спільного інвестування;
- емісію цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва [13].

Окрім зазначених вище, на практиці часто застосовують й інші механізми залучення коштів

для фінансування житлового будівництва, зокрема через створення житлово-будівельних кооперативів, шляхом прямого продажу тощо.

Фонди фінансування будівництва (ФФБ) – передані в управління кошти фізичних і юридичних осіб із метою подальшого використання на умовах правил фонду та договорів про участь у ньому для фінансування масового будівництва житла [14]. Важливими об'єктами обліково-аналітичного забезпечення діяльності фондів фінансування будівництва є фінансово-господарські операції, пов'язані зі створенням фонду, залученням та оперативним управлінням коштами інвесторів, передачею об'єктів житлової нерухомості інвесторам будівництва.

Використання інститутів спільного інвестування для залучення інвестиційних ресурсів передбачає емісію акцій чи інвестиційних сертифікатів. Основними формами інститутів спільного інвестування є: корпоративні інвестиційні фонди (КІФ), пайові інвестиційні фонди, венчурні фонди. Такі фонди акумулюють грошові кошти інвесторів та передають їх компаніям з управління активами. Основними об'єктами обліку, пов'язаними з діяльністю інститутів спільного інвестування, є процеси створення фондів, випуску та розміщення акцій чи інвестиційних сертифікатів, управління залученими коштами тощо.

Компанії з управління активами (КУА), які управляють інвестиційними фондами, також можуть залучати для забудовників кошти з метою фінансування житлової нерухомості через емісію форвардних контрактів (рис. 1).

Цей механізм фінансування житлового будівництва передбачає:

1) укладання договору між компанією-збудовником та товарною біржею щодо надання послуг з організації та проведення публічних аукціонів з продажу майнових прав на нерухоме майно.

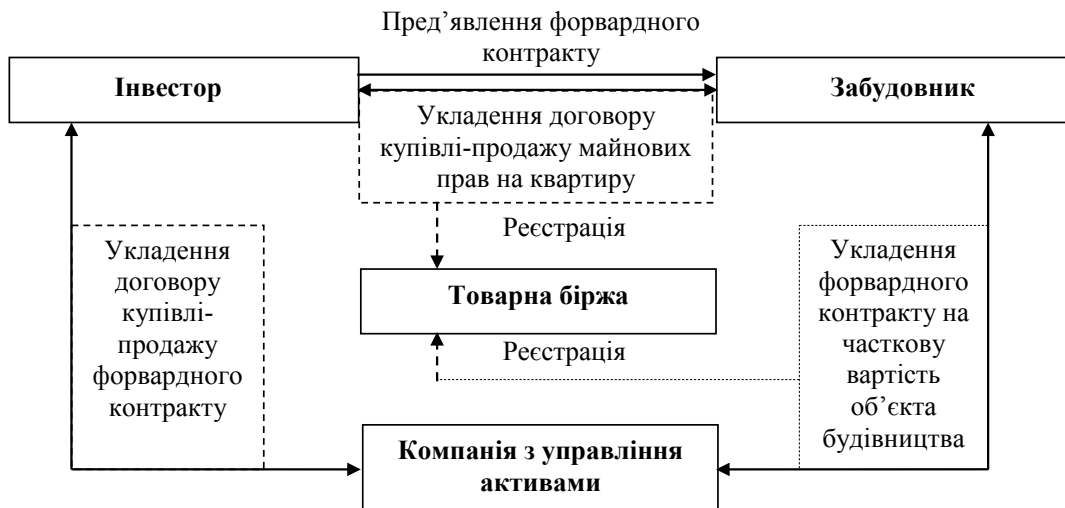


Рис. 1. Фінансування житлового будівництва з використанням форвардних контрактів

Товарна біржа проводить публічний аукціон із продажу форвардного контракту, реєстрацію укладених форвардних контрактів між забудовником та покупцем – КІФ;

2) відчуження компанією з управління активами (від імені КІФ) потенційним покупцем майбутньої нерухомості, які беруть участь у публічному аукціоні на Товарній біржі, форвардних контрактів за обумовленою із забудовником ціною. Вартість форвардного контракту передбачає як прибуток забудовника, так і премію КУА;

3) пред'явлення інвестором забудовнику форвардного контракту та укладення на його виконання договору купівлі-продажу майнових прав на майбутню нерухомість. Такі договори містять відкладальну умову, яка передбачає виникнення у забудовника зобов'язань щодо передачі майнових прав на нерухомість від моменту пред'явлення йому інвестором придбаного форвардного контракту до виконання;

4) оплату інвестором майнових прав на майбутню нерухомість за її собівартістю в процесі будівництва.

5) після закінчення будівництва за актом прийому-передачі забудовник передає інвесторові сукупність майнових прав на нерухомість, на підставі яких оформлюються свідоцтва про право власності на нерухоме майно.

Механізм фінансування житлового будівництва з використанням форвардних контрактів має низку переваг, зокрема:

– захищеність інвесторів від «подвійних продажів», оскільки саме вони мають виняткове право на придбання майна за договором купівлі майнових прав;

– форвардний контракт належить до деривативів, операції з якими, відповідно до Податкового кодексу України, не є об'єктом оподаткування ПДВ.

Фонди операцій із нерухомістю (ФОН) теж сприяють залученню забудовниками фінансових ресурсів приватних інвесторів, проте кінцевою метою таких інвесторів є насамперед отримання стабільного прибутку від інвестицій у житлову нерухомість, а не права приватної власності на неї. Такий фонд здійснює емісію сертифікатів та реалізує їх фізичним і юридичним особам за грошові кошти на правах довірчої власності. Отримані від інвестора кошти управитель ФОН скеровує забудовнику. Забудовник у визначені терміни передає збудовану нерухомість управителю ФОН, котрий реалізовує її третім особам. Вилучені кошти спрямовують на погашення сертифікатів їхнім власникам.

Об'єктами обліку в діяльності такого фонду є процеси: випуску цінних паперів, їх розміщення, взаєморозрахунків із забудовником, реалізації набутої житлової нерухомості, нарахування доходів інвесторам та погашення сертифікатів тощо.

Фінансування житлового будівництва через емісію цільових облигацій організовує юридична особа, яка має право на виконання функцій замовника будівництва. Такий замовник будівництва здійснює випуск облигацій, загальна вартість яких не перевищує вартості об'єкта будівництва згідно із затвердженою проєктною документацією. Кожна облигація після закінчення терміну її дії надає право її власнику на отримання відповідного об'єкта нерухомості натуральним обсягом, указаним в облигації. Додатково між інвестором та емітентом може укладатися договір резервування квартири, де вказуються його адреса і метраж.

Об'єктами обліку емісії цільових облигацій є процеси: випуску і розміщення облигацій, обміну облигацій (пакетів облигацій) на конкретні об'єкти житлової нерухомості, погашення облигацій тощо.

Ще одним способом фінансування будівництва є створення житлово-будівельних кооперативів (ЖБК) відповідно до Закону України «Про кооперацію» [15]. Цей механізм передбачає отримання фінансування житла у формі внесків до пайового капіталу ЖБК. Після завершення будівництва право власності на об'єкт нерухомості належить кооперативу, а передача їх у власність пайовиків здійснюється в обмін на їхні паї. Таким чином, погашення корпоративних зобов'язань кооперативу перед членами відбувається не грошовими коштами, а майном. Такі операції розглядаються як продаж із відповідним визнанням доходів і витрат від реалізації, а також оподатковуються ПДВ.

У діяльності ЖБК важливими об'єктами обліку є операції з його створення, формування пайового капіталу, фінансування будівництва, приймання-здачі житлової нерухомості, обміну квартир на паї, ліквідації кооперативу чи перетворення його на ОСББ тощо.

Під час вилучення й обміну паїв у кооперативі залишатиметься неподільний фонд, який не повертається членам кооперативу у разі їх виходу. Тобто виникатиме ситуація, за якої в юридичної особи (кооперативу) буде наявний капітал і жодного засновника. У разі подальшої ліквідації кооперативу зазначений фонд повинен бути перерахований до бюджету або іншої неприбуткової організації (наприклад, ОСББ, призначеного обслуговувати побудований об'єкт житлової нерухомості).

Незважаючи на законодавчі обмеження, частина будівельних компаній здійснює продаж житлової нерухомості безпосередньо інвестору, укладаючи при цьому договір купівлі-продажу майнових прав на квартиру. При цьому забудовники обґрунтовують свої дії нормами Цивільного кодексу України, що надає право укладати будь-які договори, прямо не заборонені чинним законодавством України. Звичайно, такі договори мають вищий рівень ризику щодо виконання забудовником своїх зобов'язань та менш захищені

Об'єкти обліково-аналітичного забезпечення механізмів фінансування житлового будівництва

Механізм фінансування	Об'єкти обліково-аналітичного забезпечення
Фонд фінансування будівництва (ФФБ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– створення фонду фінансування будівництва;</li> <li>– відкриття поточних рахунків у банківських установах;</li> <li>– отримання коштів від інвестора;</li> <li>– закріплення управителем за довірителем вибраного ним об'єкта інвестування, що є підтвердженням замовлення на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва;</li> <li>– кошторисна вартість будівництва;</li> <li>– об'єкти інвестування (конкретні квартири чи інші види житлової нерухомості),</li> <li>– розрахунки за операціями з управлінням ФФБ;</li> <li>– формування і використання оперативного резерву за рахунок залучених в управління коштів;</li> <li>– зміна об'єкта інвестування;</li> <li>– уступка права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам;</li> <li>– дострокове припинення управління майном за ініціативою довірителя;</li> <li>– відкріплення від довірителя об'єкта інвестування;</li> <li>– повернення довірителю коштів тощо</li> </ul>
Фонд операцій із нерухомістю (ФОН)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– випуск цінних паперів ФОН (зокрема, сертифікатів);</li> <li>– розміщення цінних паперів ФОН;</li> <li>– взаєморозрахунки із забудовником;</li> <li>– реалізація набутої житлової нерухомості;</li> <li>– нарахування доходів інвесторам та погашення сертифікатів</li> </ul>
Інститути спільного інвестування (ІСІ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– створення фондів;</li> <li>– випуск та розміщення акцій чи інвестиційних сертифікатів;</li> <li>– операції із залученими активами;</li> <li>– обіг форвардних контрактів;</li> <li>– розрахунки з податків;</li> <li>– пільги в оподаткуванні</li> </ul>
Емісія цільових облігацій	<ul style="list-style-type: none"> <li>– випуск цільових облігацій;</li> <li>– розміщення цільових облігацій;</li> <li>– нарахування доходів інвесторам;</li> <li>– погашення цільових облігацій;</li> <li>– обмін облігацій (пакетів облігацій) на конкретні об'єкти житлової нерухомості</li> </ul>
Житлово-будівельний кооператив (ЖБК)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– утворення пайового капіталу в розрізі членів ЖБК із прив'язкою до конкретної квартири;</li> <li>– створення та використання неподільного фонду;</li> <li>– фінансування будівництва за рахунок внесків засновників із залученням будівельної компанії;</li> <li>– приймання-здача житлової нерухомості;</li> <li>– обмін квартир на паї;</li> <li>– організація ліквідації ЖБК або перетворення його на ОСББ</li> </ul>
Прямий продаж	<ul style="list-style-type: none"> <li>– етапи процесу будівництва;</li> <li>– розрахунки з покупцями;</li> <li>– передача житла покупцю з оформленням документів на право власності</li> </ul>

законодавчо від недобросовісних забудовників. Особливості обліку зводяться до відображення поетапного процесу будівництва, ведення аналітичного обліку за кожним покупцем, оплати житлової нерухомості, процесу завершення будівництва та передачі житла покупцю з оформленням документів на право власності.

Детальний перелік об'єктів бухгалтерського обліку за вказаних вище механізмів фінансування житлового будівництва наведено в табл. 2.

Зазначені механізми фінансування житлової нерухомості мають свої переваги та недоліки, відрізняються кінцевою метою використання кожного з них (отримання у власність житлової нерухомості чи інвестиційного прибутку), що суттєво впливає на побудову систем бухгалтерського обліку в усіх учасників процесу фінансування будівництва житла.

**Висновки з проведеного дослідження.** Житлове будівництво потребує значних вкладень фінансових ресурсів, що зумовлює необхідність залучення забудовником інвесторів для фінансування виконання будівельних робіт. В Україні головними інвесторами житлового будівництва є потенційні власники побудованого житла. Однак специфіка та довготривалість такого будівництва спричиняють певні ризики для інвесторів, із метою зниження яких законодавчо визначено спеціальні механізми здійснення інвестицій у житлове будівництво – через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, форвардні контракти, емісію цільових облігацій, житлово-будівельні кооперативи.

Кожен з указаних механізмів фінансування житлового будівництва, з огляду на їхню еконо-

мічно-юридичну складність, передбачає для кожного учасника цього процесу специфічні об'єкти бухгалтерського обліку. Однак методика бухгалтерського обліку цих об'єктів не регламентована в імперативних документах, що актуалізує потребу вдосконалення підходів до облікової політики, документального оформлення операцій, розширення системи синтетичних та аналітичних рахунків, планування податкового навантаження, формування системи релевантної звітності для інвестора тощо.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Паливода К.В. Механізми та інструменти фінансування житлового будівництва за умов соціальної економічної нестабільності в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2018. № 1. С. 5–10.
2. Асадчев Ю. Інвестиційні схеми фінансування будівництва житла. URL : <https://blog.liga.net/user/yuasadchev/article/30943> (дата звернення: 30.03.2020).
3. Новіков В.М. Удосконалення фінансування житлового будівництва. *Демографія та соціальна економіка*. 2018. № 3(34). С. 86–99.
4. Сальникова Т.В. Удосконалення механізму фінансового забезпечення житлового будівництва в Україні. *Вісник Донбаської державної машинобудівної академії*. 2016. № 3(39). С. 159-164.
5. Балканська О.І., Панченко А.В. Фінансування житлового будівництва в Україні: механізми, ризики, можливості. *Економічний простір*. 2016. № 108. С. 127–137.
6. Вознюк М.А., Садов'як М.С. Сучасні особливості інвестування сфери житлового будівництва. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. 2016. Вип. 2(118). С. 57–60.
7. Кравченко В. Основні види житла. *Інформаційний бюлетень Будівельної палати України*. 2007. № 20. URL : <http://www.budpalata.com.ua/files/6/ib-20.doc> (дата звернення: 19.03.2020).
8. Тищенко О.П. Європейський підхід до розвитку житлового господарства: орієнтири для України. *Актуальні проблеми економіки*. 2015. № 3(165). С. 301–309.
9. Римар Г.А. Облік, аналіз і контроль витрат у житловому будівництві : автореф. дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.00.09 «Бухгалтерський облік, аналіз та аудит (за видами економічної діяльності)» ; ТНЕУ. Тернопіль, 2014. 23 с.
10. Суркова Ю.О. Особливості обліку залучених активів управителями фондів фінансування будівництва. *Інноваційна економіка* : матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції, м. Одеса, 7–8 жовтня 2016 р. Одеса, 2016. С. 21–24.
11. Сайт Державної служби статистики України. URL : <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 03.02.2020).
12. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях із нерухомістю : Закон України від 19.06.2003 № 978-IV / Верховна Рада України. URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/978-15/page> (дата звернення: 20.02.2020).
13. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII / Верховна Рада України. URL : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1560-12/page> (дата звернення: 05.03.2020).
14. Загородній А.Г., Вознюк Г.Л. Фінансово-економічний словник. Львів : Львівська політехніка, 2011. 844 с.
15. Про кооперацію : Закон України від 10.07.2003 № 1087-IV / Верховна Рада України. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15> (дата звернення: 08.04.2020).

#### REFERENCES:

1. Palyvoda K. V. (2018) Mekhanizmy ta instrumenty finansuvannya zhytlovoho budivnytstva za umov sotsial'noyi ekonomichnoyi nestabil'nosti v Ukrayini [Mechanisms and instruments of housing financing in the conditions of social economic instability in Ukraine]. *Investytsiyi: praktyka ta dosvid*, no. 1, pp. 5-10.
2. Asadchev YU. Investytsiyini skhemy finansuvannya budivnytstva zhytla [Investment Schemes for Housing Financing]. URL: <https://blog.liga.net/user/yuasadchev/article/30943> (accessed 30 March 2020).
3. Novikov V.M. (2018) Udoskonalennya finansuvannya zhytlovoho budivnytstva [Improving housing finance]. *Demohrafiya ta sotsial'na ekonomika*, no 3 (34), pp. 86-99.
4. Sal'nykova T. V. (2016) Udoskonalennya mekhanizmu finansovoho zabezpechennya zhytlovoho budivnytstva v Ukrayini [Improvement of the mechanism of financial support of housing construction in Ukraine]. *Visnyk Donbas'koyi derzhavnoyi mashynobudivnoyi akademiyi*. no 3 (39), pp. 159-164.
5. Balkans'ka O.I., Panchenko A.V. (2016) Finansuvannya zhytlovoho budivnytstva v Ukrayini: mekhanizmy, ryzyky, mozhlyvosti [Housing Financing in Ukraine: Mechanisms, Risks, Opportunities]. *Ekonomichnyy prostir*, no.108, pp. 127-137.
6. Voznyuk M.A., Sadovyak M.S. (2016) Suchasni osoblyvosti investuvannya sfery zhytlovoho budivnytstva [Modern features of housing investment]. *Sotsial'no-ekonomichni problemy suchasnoho periodu Ukrayiny*, no. 2 (118), pp. 57-60.
7. Kravchenko V. Osnovni vydy zhytla [The main types of housing]. *Informatsiynyy byuleten' Budivel'noyi palaty Ukrayiny*. no. 20. URL: <http://www.budpalata.com.ua/files/6/ib-20.doc>. (accessed 19 March 2020).
8. Tyshchenko O.P. (2015) Yevropeys'kyu pidkhid do rozvytku zhytlovoho hospodarstva: oriyentyry dlya Ukrayiny [European approach to housing development: benchmarks for Ukraine]. *Aktual'ni problemy ekonomiky*. no. 3 (165), pp. 301-309.
9. Rymar G.A. (2014) Oblik, analiz i kontrol' vytrat u zhytlovomu budivnytstvi [Cost accounting, analysis and control in housing]. (PhD Thesis), TNEU, Ternopil.
10. Surkova YU.O. (2016). Osoblyvosti obliku zaluchenykh aktyviv upravlytelyamy fondiv finansuvannya budivnytstva [Features of accounting for attracted assets by managers of construction financing funds]. *Innovatsiyina ekonomika. Materialy II Mizhnarodnoyi naukovopraktychnoyi konferentsiyi* (m. Odesa, 7-8 zhovtnya 2016 roku), pp. 21-24.

11. Website of the State Statistics Service of Ukraine. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (accessed 03 February 2020).

12. Pro finansovo-kredytni mekhanizmy i upravlinnya maynom pry budivnytstvi zhytla ta operatsiyakh z nerukhomistyu: Zakon Ukrainy 19.06.2003 № 978-IV / Verkhovna Rada Ukrainy. Available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/978-15/page> (accessed 20 February 2020).

13. Pro investytsiynu diyal'nist': Zakon Ukrainy 18.09.1991 № 1560-XII / Verkhovna Rada Ukrainy.

Available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1560-12/page> (accessed 05 March 2020).

14. Zahorodniy A.H., Voznyuk H.L. (2011) Finansovo-ekonomichnyy slovnyk [Financial and Economic Dictionary]. L'viv: Vydavnytstvo L'vivs'koyi politekhniki, p. 844.

15. Pro kooperatsiyu: Zakon Ukrainy 10.07.2003 № 1087-IV. / Verkhovna Rada Ukrainy. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15> (accessed 08 April 2020).