**Чалий Іван Григорович. Довірче управління майном в системі житлового будівництва : Дис... канд. наук: 08.00.04 – 2009**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Чалий І.Г. «Довірче управління майном в системі житлового будівництва». – Рукопис.**  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.04 – економіка та управління підприємствами (економіка будівництва). – Харківська національна академія міського господарства, Харків, 2009.  У дисертації на базі концептуально-методичного узагальнення управління майном в житловому будівництві розроблено концептуальні засади інформаційно-аналітичного забезпечення довірчого управління майном в системі житлового будівництва, проаналізовано існуючі схеми інвестування в нерухомість на ринку первинного житла, запропоновано алгоритм проектування інтегрального рейтингу надійності забудовника при застосуванні механізмів довірчого управління, систематизовано фінансові показники оцінки управителів ФФБ (ФОН), удосконалено інформаційно-аналітичне забезпечення учасників схем довірчого управління майном в житловому будівництві. | |
| |  | | --- | | В дисертаційній роботі вирішено важливе науково-практичне завдання теоретико-методичного обґрунтування та розробки практичних рекомендацій щодо інформаційно-аналітичного забезпечення довірчого управління майном в системі житлового будівництва. У ході проведення дослідження отримано такі теоретичні і практичні результати:  1. На основі систематизації поглядів українських та закордонних правників на історичні витоки трасту та розгляду розвитку управительських відносин в Україні проаналізовано зв'язок сучасного законодавчого втілення інституту довірчого управління з його зарубіжними першоджерелами та національними нормативними традиціями. Зазначена систематизація дає підстави для висновку про те, що інститут довірчого управління, запроваджений в національну правову систему, не є досконалим, та наразі може характеризуватися як доволі суперечливе явище.  Рис. 2 - Стратегічна карта ключових показників оцінки і моніторингу забудовника – учасника ФФБ проекту  Рис. 3 - Модель інформаційно-аналітичної системи ключових показників оцінки діяльності учасників схем довірчого управління  2. Проведена систематизація підходів до визначення категорії «довірче управління» дозволила визначити її основні риси і ознаки, серед яких основною є можливість встановлення права довірчої власності, котра принципово відрізняє правову категорію довірчого управління від близьких понять оперативного управління та права господарського відання.  3. У роботі ідентифіковано проблеми, що виникають при використанні схеми довірчого управління коштами за допомогою таких цінних паперів пайового типу, як сертифікати фонду операцій з нерухомістю (ФОН), до яких слід віднести: необхідність вибору належного механізму розрахунку чистих активів ФОН і визначення розміру винагороди управителя. Діяльність управителів ФОН ще не набула в Україні широкого масштабу, що в умовах світової фінансової кризи зумовлено нерозвиненістю вітчизняного фондового ринку; падінням цін на житлову нерухомість, яка є основним об’єктом інвестування ФОН; недовершеністю нормативно-правового регулювання системи роботи емітентів – управителів ФОН.  4. Проведений аналіз динаміки інвестування в основний капітал , та зокрема в житлове будівництво виявив незначне поліпшення житлових умов громадян, порівняно з початком 90-х років двадцятого сторіччя; вкрай неоднорідний розподіл фінансової потужності інвесторів за регіональною ознакою; та зниження обсягів виконання будівельно-монтажних робіт, що розпочалося 2008 року.  5. У результаті проведеного дослідження особливостей управління майном в сфері житлового будівництва з визначенням прав і обов’язків учасників системи функціонування ФФБ (ФОН) систематизовано проблеми існуючої нормативно-правової неврегульованості процесів створення фінансово-кредитних механізмів в житловому будівництві, а саме узагальнено підходи до визначення дозвільних властивостей категорії «забудовник»; систематизовано проблеми договірних стосунків між забудовником і управителем; визначено індикатори «цільового використання» у договорі між забудовником та управителем; досліджено природній конфлікт інтересів щодо визначення ризиків реалізації проекту, що виникає під час укладання договорів між забудовниками та управителями.  6. Інформаційно-аналітичне забезпечення учасників схем довірчого управління майном в житловому будівництві характеризується існуванням комплексних інформаційних потоків, що впливають на прийняття управлінських рішень забудовниками, управителями та довірителями. Оптимізація цих потоків з одночасним підсиленням їхньої аналітичної складової дозволяє підвищити прозорість інвестування та ефективність будівництва.  7. Надійність забудовника – учасника схем довірчого управління майном розглядається як важливий показник сформованого інформаційно-аналітичного забезпечення механізмів довірчого управління. Згідно з проведеним експертним аналізом найбільш впливовими компонентами інтегрального показника надійності забудовника є фінансовий потенціал забудовника, прозорість діяльності забудовника, бізнес-репутація забудовника, бізнес – досвід забудовника.  8. В дисертації систематизовано фінансові показники оцінки управителів ФФБ (ФОН), які встановлені, як на рівні Закону про управління майном в будівництві, так і на підзаконному рівні, що формується нормативною базою державного органу, який покликаний здійснювати контроль та регулювання діяльності фінансових установ - Державної комісії з регулювання ринку фінансових послуг.  9. Удосконалено стратегічне управління процесом залучення інвестицій забудовником із використанням коштів ФФБ шляхом розробки та графічного представлення стратегічної карти ключових показників оцінки стратегічних рішень забудовником, що дозволяє цілеспрямовано конкретизувати вимоги інвесторів-довірителів за найбільш впливовими за розрахунками автора чинниками інтегрального показника надійності забудовника та координувати ресурси забудовника для використання потенціалу ФФБ для додаткового залучення інвесторів.  10. Ефективність застосування схем довірчого управління майном в системі житлового будівництва залежить від якісного інформаційно-аналітичного забезпечення їх учасників та ідентифікації ключових показників для оцінювання альтернатив при виборі механізму фінансування будівництва об’єкту. В роботі обґрунтовано та розроблено модель інформаційно-аналітичної системи ключових показників оцінки діяльності учасників схем довірчого управління з визначенням виражених у структурному вигляді інформаційних потоків, що характеризують циркуляцію запропонованих автором ключових показників оцінки діяльності учасників схем довірчого управління в житловому будівництві. Застосування запропонованої моделі дозволяє комплексно оцінити параметри діяльності всіх учасників системи довірчого управління коштами в будівництві житла. | |