

3. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 № 417-VIII // <http://www.zakon.rada.gov.ua>.

4. ДБН В.2.2-15-2005. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення.

5. ДК 018-2000. Державний класифікатор будівель та споруд. Держкомстандартизації; Класифікатор від 17.08.2000 № 507 // <http://www.zakon1.rada.gov.ua>

6. П (С)БО № 9 "Запаси", затверджене наказом Міністерства фінансів України від 20 жовтня 1999 р. № 246 зі змінами і доповненнями

7. Бухгалтерський учет в строительстве: учебное пособие / С.И. Церпенто, Н.В. Предеус. – 3-е изд.перераб. и доп. – М.: Кнорус, 2011. – 448с.

О.С. Рубцова

Специфика учета операций строительства таун-хаусов

В статье рассматриваются особенности бухгалтерского учета новых объектов инвестирования на рынке недвижимости Украины - таун-хаусов. Предлагается решение задачи отражения учета в процессе строительства данных объектов на счетах бухгалтерского учета и формирования их стоимости.

Ключевые слова: *таун-хаусы, счета бухгалтерского учета, договорная цена, договор подряда.*

О. Rubtsova

Specificity of accounting operations for the construction of townhouses

In the article features of accounting of new objects of investment in the real estate market of Ukraine - town houses are considered. The solution of the task of reflecting the accounting in the process of construction of these objects in the accounts of accounting and the formation of their value is proposed.

Key words: *townhouses, accounting records, contract price, contractor agreement.*

УДК 69.003: 658

Т.Є. Кіщенко

канд. екон. наук, доцент

Л.В.Гусарова

канд. екон. наук, доцент

Київський національний університет будівництва і архітектури

ОСОБЛИВОСТІ ДЕВЕЛОПМЕНТУ В РЕАЛІЗАЦІЇ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЕКТІВ БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТІВ РІЗНОГО ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

В статті розглянуто індивідуальний характер розвитку інвестиційних проектів, що реалізуються девелоперськими компаніями на будівельному ринку. Визначена роль окремих факторів, значимість яких змінюється в залежності від функціонального призначення об'єктів будівництва. Проаналізовано специфічність

функцій девелоперських компаній в процесі реалізації проектів будівництва житла, торговельних та офісних установ.

Ключові слова: *інвестиційний проект, девелоперська компанія, функціональне призначення об'єкту, сегмент.*

Вступ. Поява та діяльність девелоперських компаній, що активно просувають свої послуги на будівельному ринку, – новітня тенденція в розвитку інвестиційно-будівельної діяльності в Україні[2]. Девелоперські компанії в інвестиційно – будівельному процесі беруть на себе управління проектом від початку до його реалізації, тобто кінцева ціль - не просто побудувати об'єкт та ввести його в експлуатацію, а й здійснювати управління побудованою нерухомістю. Професійність команди, гнучкість, індивідуальність підходу до об'єктів різного функціонального призначення робить однаково успішними процеси розвитку проектів будівництва житла, торговельних та офісних споруд

Аналіз досліджень і публікацій проблеми. Загальні питання щодо процесу девелопменту, як новітньої тенденції в розвитку інвестиційно- будівельної діяльності в Україні, розглянуті в літературі загалом присвяченій інвестуванню[2], тому мають суто теоретичний характер. Багатогранність діяльності девелоперських компаній створює практичні переваги, що отримує інвестор за умов співпраці з девелоперською компанією. Функції по управлінню проектом на різних його етапах, що девелоперська компанія виконує за дорученням інвестора ретельно конкретизовано та систематизовано в роботі Доценко-Белоус Н.[3], Гайдучького П.І. [4], Кіщенко А.О.[5]. Девелоперська діяльність набирає темпів розвитку на будівельному ринку України, тому потребує більш практичного та поглибленого вивчення та аналізу.

Постановка завдання. Завдання полягає в доцільності окремого економічного висвітлення діяльності девелоперських компаній, що приймають активну участь в інвестиційно - будівельному процесі; її індивідуального характеру, що трансформується в залежності від функціонального призначення об'єктів будівництва; переваг співпраці з девелоперами забудовників, замовників, інвесторів та інших учасників будівельного ринку для подальших наукових розробок цього явища.

Основний матеріал. Індивідуальність розвитку інвестиційно-будівельних проектів, що реалізуються девелоперськими компаніями, знаним чином залежить від функціонального призначення будівельних об'єктів та має ряд особливостей пов'язаних з цим. Базою кожного виду девелопменту є єдині принципи управління, але вибір сегменту надає певну специфіку процесу реалізації інвестиційно-будівельного проекту.

Особливості девелопменту в різних областях ринку нерухомості пов'язані з вибором цільового сегменту (групи споживачів на ринку нерухомості, для яких призначений майбутній об'єкт), здійсненням маркетингу, вибором проектних та архітектурних рішень, структурою фінансування проекту, управлінням готовим об'єктом, юридичним оформленням прав на володіння власністю.

Один з ключових моментів розвитку девелоперського проекту - вибір місцезнаходження майбутнього об'єкту. При виборі майданчику для будівництва повинні враховуватися наступні фактори: розміри, конфігурація, топографія, стан

грунтів, особливості підведення комунікацій, зонування. архітектурні обмеження, екологічність. Особливо важливе значення мають: загальний імідж району, розташування транспортних магістралей, перспективи продажу або надання в оренду приміщень споруд, побудованих на майданчику, призначення та особливості забудови прилеглих територій [3].

В залежності від функціонального призначення проекту, що реалізується девелоперською компанією, значимість окремих факторів щодо розташування об'єкту будівництва змінюється. Важливість кожного фактору обумовлюється його практичним значенням для бізнесу, під який призначена будівля. Тому треба приділити особливу увагу таким деталям, як: близькість об'єкту до споживачів, клієнтів або покупців, близькість до партнерів по бізнесу та обслуговуючого персоналу, зручність сполучення з житловими районами, торговими точками, підприємствами обслуговування та харчування, транспортними магістралями, вокзалами, аеропортами. Також при виборі майданчику не менш важливим є врахування загального рівня життя в районі будівництва та можливостей подальшого розширення та розвитку діяльності компанії – орендаря або компанії – покупця.

Екологічність району будівництва – головний фактор, якому повинна бути приділена увага при виборі майданчику під будівництво житла. Місце району в рейтингу престижності, насиченість району об'єктами соціальної інфраструктури, транспортне сполучення з центром міста та іншими районами також мають велике значення.

При реалізації девелоперською компанією проекту зведення житла маркетинг зазвичай орієнтований на фізичних осіб з певним рівнем добробуту. На приналежність житла до певного класу вказує співвідношення між максимально – можливою корисною площею та приміщеннями загального користування, наявність значної кількості балконів, лоджій та еркерів.

Центр міста або райони ділової активності є пріоритетними при виборі майданчику під офісні будівлі. Фактор екологічності грає значно меншу роль, ніж при діяльності в секторі житлової нерухомості, але все ж таки зберігає в певній мірі своє значення, тому бажаним є розміщення офісних приміщень не на головних магістралях, але в безпосередній близькості до них. Важливою вимогою до майданчику є можливість побудувати підземний паркінг або наявність достатньо місця для розміщення паркінгу біля офісної будівлі.

В маркетингу, при реалізації проекту зведення офісних будівель, девелопер орієнтується на юридичних осіб, не залежно від того продаж це або оренда. Важливим моментом є підписання попередніх домовленостей з орендарями на початкових стадіях проекту. Тому, достатньо часто, на стадії оздоблювальних робіт об'єкт допрацьовується під одного або двох крупних клієнтів, що купуватимуть або орендуватимуть офісні приміщення.

Максимальне збільшення корисної площі – основна вимога девелоперів до проектувальників. Правда, у випадку зведення будівель екстракласу значна увага приділяється приміщенням загального користування. Тому оптимальною для споруд такого функціонального призначення є гнучке планування приміщень. Девелопери надають перевагу здачі в оренду офісних приміщень

цілими поверхами, бо тоді вони не втрачають корисну площу на коридорах та приміщеннях загального користування.

Архітектура офісних будівель значення практично не має. Рівень сервісу, облаштування, інженерних систем повинен чітко відповідати тому класу споживачів, на який розрахована будівля.

Особливого значення, при фінансуванні проекту, набуває залучення коштів майбутніх орендарів або покупців ще на етапі будівництва. У випадку роботи під одного клієнта, він може бути залучений у якості стратегічного інвестора. Для офісної будівлі, що надається в оренду, потрібне довгострокове кредитування терміном до 5-10 років.

Ключовим фактором при виборі майданчика під будівництво закладів торгівлі, є його розташування з урахуванням транспортних потоків та потоків населення. Ідеальні місця для розміщення торговельних площ – перехрестя транспортних магістралей, безпосередня близькість вокзалів та станцій метрополітену. В цьому випадку екологічний стан території забудови не має практичного значення. Також не значним, у порівнянні з вибором території під забудову житлом та офісними будівлями, є імідж району та його престижність. Особливо важливе значення мають наявність паркування та під'їзних шляхів.

В питанні маркетингу важливою є орієнтація на збалансований пакет орендарів та вибір серед них якірного. Якірний орендар – великий, зазвичай, мережевий оператор роздрібною торгівлі з відомим брендом, що займає площу торговельного центру на правах орендаря або є її власником та приваблює в торговельний центр основні потоки покупців. Це дозволить торговельній споруді створити імідж єдиного комплексу з відповідним рівнем сервісу та якістю товарів та послуг [5].

В зовнішньому архітектурному рішенні важливо досягнути відкритості комплексу до потоків покупців, що досягається великою кількістю вітрин. В свою чергу планувальне рішення повинно бути спрямоване на оптимізацію руху потоків покупців в будівлі.

Схема фінансування торговельних комплексів схожа зі схемою фінансування будівництва офісних приміщень.

Висновки. Девелоперська компанія повинна забезпечити та запустити складний багатосходинковий процес створення нового продукту - об'єкта нерухомості, враховуючи те, що в залежності від функціонального призначення об'єктів будівництва, розвиток проекту матиме ряд особливостей. Ці особливості вплинуть на підбір команди учасників проекту, дослідження ринку, маркетинг, проектування, будівництво, фінансування, бухгалтерський облік, управління майном[1]. Особливості девелопменту при реалізації проектів різного функціонального призначення пов'язані з вибором цільового сегменту, здійсненням маркетингу, вибором проектних та архітектурних рішень, структурою фінансування об'єкту, управлінням готовим об'єктом, юридичним оформленням прав на володіння власністю.

Список літератури:

1. *Кищенко Т.С.* Місце девелопменту в інвестиційно-будівельному процесі // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин: Збірник наукових праць. – Вип. 24. – К. КНУБА, 2011.- с.51-54.
2. *Пересада А.А.* Управління інвестиційним процесом. – К.: Лібра, 2002.- 472. – К.: Юридична практика, 2006. – 544с.
3. *Доценко-Белоус Н.* Правовая энциклопедия инвестирования строительства. – К.: Юридична практика, 2006. – 544с.
4. *Інфраструктура інвестиційного розвитку* / За ред. П.І. Гайдучького.- К.: Міленіум, 2008. – 218с.
5. *Кищенко А.О.* Класифікація сучасних торгівельно-розважальних комплексів за різними ознаками // Архітектурний вісник КНУБА: Наук.-виробн. Збірник.- К.:КНУБА,2015.-Вип.6.

Т.Е.Кищенко, Л.В.Гусарова

Особенности девелопмента при реализации инвестиционных проектов строительства объектов разного функционального назначения

В статье рассмотрен индивидуальный характер развития инвестиционных проектов, реализуемых строительными компаниями на строительном рынке. Определена роль отдельных факторов, значимость которых изменяется в зависимости от функционального назначения объектов строительства. Проанализирована специфичность функций девелоперских компаний в процессе реализации проектов строительства жилья, торговых и офисных учреждений.

Ключевые слова: инвестиционный проект, девелоперская компания, функциональное назначение объекта, сегмент.

T.Kishchenko, L.Gusarova

Features of development in the implementation of investment projects for the construction of objects of different functional purposes.

The article considers the individual character of the development of investment projects implemented by construction companies in the construction market. The role of individual factors is determined, the significance of which varies depending on the functional purpose of the construction objects. The specificity of functions of development companies in the process of realizing housing construction projects, trade and office facilities is analyzed.

Key words: investment project, development company, functional purpose of the facility, segment.

APA:

Kishchenko, Tetiana & Husarova, Larysa (2018). Osoblyvosti devpelopmentu v realizatsii investytsiinykh proektiv budivnytstva obektiv riznoho funktsionalnogo pryznachennia. Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn, 36, 22 – 26.

ДСТУ:

Кищенко Т.С. Особливості девелопменту в реалізації інвестиційних проектів будівництва об'єктів різного функціонального призначення [Текст] / Т. С. Кищенко, Л. В. Гусарова // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин, 2018. – Вип. 36. – С. 22 – 26.