

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-45-52>

УДК 657.1:336.77:332

ОБЛІКОВО-АНАЛІТИЧНІ АСПЕКТИ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

ACCOUNTING AND ANALYTICAL ASPECTS OF THE FINANCING OF HOUSING CONSTRUCTION IN UKRAINE

Воскресенська Тетяна Ігорівна

кандидат економічних наук, доцент,
Національний університет «Львівська політехніка»
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8464-2742>

Voskresenska Tetiana

Iviv Polytechnic National University

Розглянуто особливості обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва в Україні в розрізі використання законних механізмів фінансування житлового будівництва (через фонди фінансування будівництва, через фонди операцій з нерухомістю, через інститути спільного інвестування, шляхом емісії цільових облігацій підприємств, через прямий продаж). Досліджено, що при виборі одного із механізмів фінансування житлового будівництва основними документами є договір, проектно-кошторисна документація та акти (проміжні, загальні) виконаних будівельно-монтажних робіт. Різниця у формуванні обліково-аналітичного забезпечення полягає в тому чи створюється окрема, на основі фінансової установи, юридична особа чи не створюється для проведення фінансування будівництва, а також з ким на пряму матиме господарсько-розрахункові відносини забудовник: з фондом (фінансування, інвестиційним) чи із замовником житлового будівництва.

Ключові слова: обліково-аналітичне забезпечення фінансування житлового будівництва, механізми фінансування житлового будівництва, фонди фінансування будівництва, інститути спільного фінансування, емісія облігацій, прямий продаж.

The relevance of the study is primarily due to the massive destruction of cities, towns, villages in Ukraine due to military hostilities, so there is an urgent need to provide the population with living space. Since a significant part of housing construction customers are unable to fully finance housing construction at once, there is a need to find alternative sources of financing for housing construction. The choice of an appropriate mechanism for financing housing construction involves the preparation of relevant accounting and analytical information. The article considers the peculiarities of accounting and analytical support of housing construction financing in Ukraine in the context of the use of legal mechanisms for financing housing construction (through construction financing funds, real estate funds, collective investment institutions, by issuing targeted bonds of enterprises, through direct sale). It has been recorded that when choosing any of the mechanisms for financing housing construction, the customer (buyer), developer, investor, state permitting organizations, and insurance company usually cooperate on a contractual basis. Therefore, regardless of the chosen method of financing housing construction, the main documents are contracts, design estimates and acts (intermediate, general) of construction and installation works performed. The difference in the formation of accounting and analytical support is whether a separate legal entity is created on the basis of a financial institution or not for the financing of construction, as well as with whom the developer will have direct economic and settlement relations: with the fund (financing, investment) or with the customer of housing construction. It was noted that both in Ukraine and abroad, when financing housing construction, an important role is given to documentary evidence, in the absence of properly executed: contractual relations, confirming costs or financing documents, the financial institution, which usually acts as a principal, may completely or partially stop financing housing construction. That is why, when concluding construction contracts, all participants involved in residential construction must draw up the relevant documentation, which is a confirmation of both the execution of works and financing of the relevant stages of construction, as well as the transfer of ownership from the developer to the final buyer of the residential space.

Keywords: accounting and analytical support of the financing of housing construction, housing construction financing mechanisms, construction financing funds, joint financing institutions, bond issue, direct sale.

Постановка проблеми. Проблема забезпечення житловою площею фізичну особу, зокрема, і в умовах воєнного часу є доволі значимою. Починаючи з 2014 року в Україні спостерігається масштабність реалізації будівельних проектів у сфері житлового будівництва, що викликано зростанням попиту на житлову площу. Руйнування житла у воєнний час спричинило масову як внутрішню, так і зовнішню міграцію населення України. Масовість міграційних процесів в Україні та світі спричинила суттєві диспропорції як на первинному, так і вторинному ринках житла. Проблема фінансування житлового будівництва виникає й тому, що зазвичай від моменту вкладення коштів у будівництво і заселення житлового масиву минає щонайменше 2–3 роки.

Тобто як в Україні, так і закордоном у фізичних осіб виникає потреба у забезпеченні власним житлом, яка першочергово вирішується при достатності фінансового забезпечення. Однак, не у всіх фізичних осіб є достатня кількість власних фінансових ресурсів для придбання житлової нерухомості як в межах України, так і закордоном. Тому виникає потреба у пошуку альтернативних і мало ризикових механізмів фінансування житлового будівництва.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Дослідженню механізмів фінансування житлового будівництва присвячені численні праці науковців. До числа дослідників, які вивчали та розробляли власні пропозиції щодо пошуку альтернативних джерел фінансування житлового будівництва належать: О. В. Стащук, І. С. Івахненко, О. М. Юркевич, О. А. Білик, М. А. Вознюк, М. С. Садов'як та інші.

Зокрема, професор О. В. Стащук у своїй праці досліджувала механізми фінансування житлового будівництва, вона зазначила «В процесі прийняття рішення про вибір методу та форми фінансування житлового будівництва необхідно враховувати можливість застосування усіх інструментів фінансування у кожному окремому випадку будівництва об'єкта житлової нерухомості» [1].

Професор І. С. Івахненко у своєму дослідженні [2] запропонувала шляхи вирішення проблем фінансування будівництва, серед яких виокремила: загальне підвищення рівня доходів населення, розвиток іпотечного житлового кредитування населення, запровадження та підтримка державних програм із забезпечення населення житлом.

О. М. Юркевич [3] виділив переваги та недоліки застосування різних механізмів

житлового будівництва та окреслив наявні в законодавстві недоліки пов'язані із вибором механізмів функціонування житлового будівництва.

Колективом авторів [4] проаналізовано механізми фінансування житлового будівництва з використанням недержавних коштів.

О. А. Білик [5] дослідив зарубіжний досвід вирішення проблеми фінансування житлового будівництва. Розкрив схему фінансування житлового будівництва, заснованої на системі будівельно-ощадних кас.

Незважаючи на наявність публікацій, в яких розглядаються механізми фінансування житлового будівництва, їх автори не достають увагу приділяють обліково-аналітичному забезпеченню такого будівництва.

Формулювання цілей статті. Цілями написання статті є вивчення наявних механізмів фінансування житлового будівництва, дослідження облікового забезпечення фінансування житлового будівництва в розрізі окремих механізмів.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням здобутих наукових результатів. За оприлюдненою інформацією Міністерства розвитку громад та територій у 2019 році лідерами за введенням в експлуатацію житла стали: Київська обл. – 384,9 тис. кв. м, Львівська обл. 321,6 тис. кв. м, Івано-Франківська обл. – 235 тис. кв. м. При відбудові українських міст після війни, важливим фактором буде не тільки розвиток житлового будівництва, спираючись на масовість, але і вироблення та дотримання якісних складових будівництва, які сформувалися, у зв'язку з додатковими вимушеними і викликаними війною вимогами, до житлового будівництва.

Поряд із вагомими факторами, які зумовлюють попит на житло, крім морального та фізичного зносу житлових комплексів, додалося свавільне руйнування цілих кварталів забудов, а в багатьох випадках міст України через руйнування інфраструктури України ракетними комплексами та дронами. Зважаючи на активні бойові дії і неможливість відновлення у короткі терміни житла приданого для проживання, попит на житло в окремих регіонах України зріс, водночас і зростає в кількості канадських сотень разів вартість житла через зростання густоти населення.

Зокрема, спостерігається суттєве зростання вартості житла в Україні на тих територіях, куди виїхала більша частина внутрішньо переміщених осіб, а тому виникла потреба у

додатковому забезпеченні населення житлом. Недостатній рівень забезпечення житлом потребує вирішення цієї проблема завдяки поживленні житлового будівництва. Якщо у довоєнний період ринок житлового будівництва поступово нарощував потужності і, відповідно, ситуація відносно забезпеченості житлом стабілізувалася, то тепер сфера житлового будівництва вимушено простоє, особливо в зонах ведення активних бойових дій. Зважаючи на нагальність вирішення потреби у забезпеченні житлом, в першу чергу внутрішньо переміщених осіб, необхідно розглянути наявні фінансові важелі у спів фінансуванні житлового будівництва.

За кордоном, зокрема у сусідніх країнах Чехії, Польщі активно працюють програми спів фінансування житлового будівництва, або ж надання пільгового кредитування на будівництво чи капітальний ремонт житлової нерухомості придбаної на вторинному ринку. Таке пільгове кредитування надається за умови обліково-документально підтвердження як виконання окремих етапів будівельних робіт при спорудженні житла від моменту виготовлення кошторисної документації, огороження будівельного майданчику до введення в експлуатацію житлової нерухомості, так і підтвердження витрат на капітальний ремонт, який реалізовується власними силами замовника (покупця). При капітальному ремонті фінансовою установою, що здійснюється спів фінансування перевіряються чеки на придбання будівельних матеріалів (тобто цільовість використання коштів при пільговому фінансуванні), підтверджені фактури на виконання відповідних видів будівельних робіт. За умови відсутності документального підтвердження виконання будівельних робіт фінансові установи можуть переглянути договір спів фінансування і скоротити суму пільгового кредитування передбачену у ньому. Тобто обліково-аналітичне забезпечення фінансування житлового будівництва відіграє важливу роль у реалізації будівельних проектів. Відсутність належним чином оформленого документального підтвердження забезпечення може призвести до тимчасового повного або часткового припинення фінансування такого будівництва.

Якщо фізичні особи за кордоном вкладають, кошти у будівництво житла на початкових етапах (затвердження технічної документації на будівництво), то вартість житла, яке для них будують зазвичай нижча на 20–40% від вартості житла для осіб, які

мають намір придбати житло у вже спорудженому і введеному в експлуатацію житлового комплексу.

В Україні у 2022 року стартував проект «Оселя», який тільки на стадії проектування і відповідно до якого держава сприяє фінансуванню житлового будівництва надавши окремим категоріям осіб (кадрові військові та правоохоронці, медики, вчителі, наукові-науково-педагогічні працівники) пільгове іпотечне кредитування терміном до 20 років.

Оскільки в будівництві житла завжди існують ризики, то основним законодавчим актом, положення якого направленні на їх повне або часткове усунення є закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [6]. Статтю 6 цього закону передбачено ряд особливостей при прямому чи опосередкованому фінансуванні житлового будівництва: 1) шляхом укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного будівництва); 2) шляхом укладення договорів про участь в фонді фінансування будівництва; 3) шляхом емісії цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва [6].

У сфері житлового будівництва від моменту оформлення проектно-кошторисної документації до здачі житла в користування, зазвичай, задіюються щонайменше 5 учасників такої комплексної угоди, до них належать і забудовник, інвестор, державні органи, які надають дозволи на провадження будівництва, та на введення його в експлуатацію, покупець (фізична особа чи група осіб, які стають кінцевими власниками житлового будівництва.), страхова компанія. Забудовник – це ключовий фігурант будівництва, від нього залежать строки будівництва, якість та інші питання пов'язані із безпосереднім виконанням будівельних робіт; інвестор (юридична особа чи їх об'єднання), який вкладає кошти в будівництво з метою отримання прибутку. Взаємодіючи ці суб'єкти укладають між собою відповідні договори, які є базовою обліковою основою для виникнення між ними двох-, трьох-сторонньої співпраці від початку будівництва до моменту введення його в експлуатацію та оформлення права власності на об'єкт житлової нерухомості.

У відповідності до Закону України «Про інвестиційну діяльність» визначено основні

механізми інвестування будівництва об'єктів житлового будівництва, до яких належать:

- через фонди фінансування будівництва;
- через фонди операцій з нерухомістю;
- через інститути спільного інвестування;
- шляхом емісії цільових облигацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва [7].

Зважаючи на вибір альтернативних механізмів фінансування житлового будівництва, існують й відмінності в обліково-аналітичному відображенні операцій при здійсненні житлового будівництва. Однак, не зважаючи на вибір того чи іншого механізму фінансування житлового будівництва, одним із документів, які підлягають оформленню є договір на будівництво, який є основою обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва. У договорі фіксуються особливості реалізації житлового будівництва, способи і регулярність здійснення платежів, терміни виконання будівництва тощо. Крім того, на житлове будівництво, незалежно від обраного механізму фінансування складається кошторис, в якому прораховується планова (попередня) вартість будівництва.

Розглянемо індивідуальні особливості обліково-аналітичного забезпечення, кожного із передбачених законом Про «Інвестиційну діяльність» механізмів фінансування житлового будівництва. Фонди фінансування житлового будівництва передбачають акумуляцію коштів фізичних та юридичних осіб для проведення такого фінансування. Щоб використовувати цей механізм фінансування необхідно першочергово отримати ліцензію на формування такого фонду (зазвичай це робить фінансова установа (банк) юридично-грамотно зареєструвати такий фонд, прописати його мету та особливості залучення та управління залученими ресурсами, їх спрямування на житлове будівництво. Тобто за обрання такого механізму фінансування взаємодіють між собою три групи суб'єктів (управитель ФФБ, довіритель (інвестор- покупець майнових прав), забудовник). Між управителем та довірительом укладається договір на управління коштами фонду на основі довірчої власності, між управителем і забудовником укладається договір про будівництво, тому управитель на основі залучених коштів фінансує, контролює діяльність забудовника. При використанні цього механізму також формується проектно-кошторисна документація. Всю облікову документацію забудовник

погоджує з управителем фонду. Забудовник як окремі види робіт, так і в цілому житлове будівництво передає управителю на підставі актів (проміжних, загального) виконаних робіт, або в розрізі видів окремих етапів виконання будівельних робіт, або в розрізі окремих часових періодів у відповідності до того, що погоджено договорами з управителем. Після завершення об'єкта житлового будівництва, він передається в експлуатацію, на основі даних фактичної площі здійснюється остаточний розрахунок управителем і надається відповідна довідка покупцю на право набуття у власність об'єкта інвестування. Покупець- довіритель надає довідку забудовнику для державної реєстрації права власності на об'єкт будівництва, який за ним закріплений. Забудовник передачу права власності передає довірительу на основі акту приймання- передачі об'єкта інвестування.

Ще одним із можливих механізмів фінансування житлового будівництва є Фонди операцій з нерухомістю, створення яких передбачає випуск та розміщення сертифікатів серед інвесторів, проведення взаєморозрахунків із забудовником, реалізація житлової нерухомості, відшкодування коштів інвесторам (погашення сертифікатів). Фонд з операцій нерухомістю має право створити фінансова установа, яка має сплачений статутний капітал у розмірі не менше 1 млн євро та є емітентом сертифікатів ФОН. ФОН і виступає управителем, він випускає і розміщує сертифікати. Власником сертифікатів ФОН може бути будь-яка юридична або фізична особа. Сертифікат ФОН – цінний папір, що засвідчує право його власника на отримання доходу від інвестування в операції з нерухомістю. З метою отримання дозволу на здійснення емісії сертифікатів емітент подає до Держфінпослуг документи, зокрема: установчі, підтверджену аудитором фінансову звітність за останній звітний рік тощо. ФОН через випуск і розміщення сертифікатів може забезпечуватися фінансування спорудження об'єкта будівництва у повному обсязі або частково. Після завершення будівництва ФОН має право з набутими об'єктами будівництва реалізовувати такі дії: передача в платне користування третім особам на умовах оренди (договір оренди); – продаж (договір купівлі-продажу). Тобто при реалізації цього механізму фінансування житлового будівництва ФОН залучає кошти, розповсюджуючи сертифікати, при продажі чи оренді набутого майна виплачує дохід власникам сертифікатів. Емісія серти-

фікатів здійснюється на вартість будівництва, вона не може перевищувати її. ФОН укладає договір із забудовником і контролює всі етапи будівництва. Водночас, слід зазначити, що власники сертифікатів – не є кінцевими покупцями об'єкта житлового будівництва.

Доцільно відзначити, що як ФФБ, так ФОН не є окремими юридичними особами, вони створюються фінансовими установами, і відкривають окремий рахунок на фінансування житлового будівництва, погоджуючи з забудовником кошторисну вартість будівництва.

Крім розглянутих вище, ще одним механізмом фінансування житлового будівництва є інститути спільного фінансування. Передбачають створення фондів, розміщення акцій чи сертифікатів, облік форвардних контрактів. Інститути спільного інвестування (ICI) – це інвестиційні фонди, виключною діяльністю яких є інвестування в різні сфери економіки з метою отримання і розподілу прибутку між інвесторами. Такі інститути функціонують в Україні у вигляді корпоративних та пайових інвестиційних фондів. ICI передбачають створення юридичної особи, вони можуть бути диверсифікованими.

На своєму офіційному сайті [8] головне управління ДПС у м. Києві звертає увагу, що останнім часом досить популярним стало інвестування в будівництво через форвардні контракти. Сутність такої схеми продажу нерухомості полягає в укладанні низки договорів, а саме:

1. Форвардний контракт, який укладається між забудовником та компанією з управління активами (КУА), що діє в інтересах інституту спільного інвестування (далі – ICI) на товарній біржі.

2. Договір купівлі/продажу деривативу (форвардного контракту), який укладається між КУА і покупцем (фізичною особою).

3. Договір купівлі/продажу майнових прав, який укладається між забудовником і покупцем-фізичною особою [8].

За цими договорами, сплата покупцем-фізичною особою коштів поділяється на дві частини, тобто спочатку він купує форвардний контракт, а згодом – майнові права у забудовника.

Базовим активом форвардних контрактів, в більшості випадків, є майнові права на житлове приміщення, яке стане об'єктом нерухомості тільки після завершення будівництва житлового будинку [8].

Залучення коштів на для фінансування житлового будівництва на основі емісії облігацій зводиться до того, що інвестором купляються

облігації, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передання об'єкта житлової нерухомості. Між інвестором будівництва та забудовником укладається договір резервування, відповідно до якого відповідна кількість квадратних метрів житлової площі, переважно, відповідає одній облігації. Крім того, при використанні облігацій між інвестором і забудовником договір резервування може не укладатися, тоді інвестор набуває у власність конкретно визначену житлову площу.

Крім цих чотирьох основних механізмів житлового будівництва, передбачених законодавством, на практиці також використовують такий механізм фінансування будівництва, як прямий продаж. Зазвичай він використовується при будівництві приватних будинків або невеликих квартирних будинків. Це метод, зазвичай, передбачає взаємодію двох учасників, забудовника та замовника (безпосереднього покупця) житлового будівництва між якими укладається договір. Перевагою є те, що замовник самостійно фінансує будівництво житлової нерухомості і контролює процес будівництва. Тобто при прямому фінансуванні забудовник погоджує проектно-кошторисну документацію із замовником, надає акти виконаних будівельних робіт замовнику.

Висновки із цього дослідження і далі перспективи в цьому напрямку. Таким чином, в Україні наявні альтернативні механізми фінансування житлового будівництва починаючи від створення ФФБ закінчуючи прямим продажем. В такому різноманітті замовнику доцільно вибрати оптимальний варіант фінансування житлового будівництва, для цього необхідно розглянути наявні переваги, недоліки використання того чи іншого механізму фінансування житлового будівництва з урахуванням теперішніх глобалізаційних процесів, наслідків воєнних дій на території України та реальної потреби у забезпеченні власним житлом. Необхідно відзначити, що обираючи відповідний механізм фінансування житлового будівництва обліково-аналітичне забезпечення матиме відповідні особливості. Оскільки обліковому відображенню підлягає створення відповідного фонду (як створення у вигляді окремої юридичної особи, так і без її створення), відкриття рахунку на фінансування будівництва, випуск сертифікатів чи облігацій відповідно до обраного механізму фінансування житлового будівництва. Також необхідно відображати документи на фактично проведені види будівельних робіт і їх фінансування. Фактично всю документацію пов'язану

з житловим будівництвом, переважно, формує забудовник і передає її на погодження або безпосередньо забудовнику, або додатковим посередникам (фонду фінансування будівництва, інвестиційному фонду тощо), які є при тому чи іншому механізмі фінансування. Зважаючи на невідворотність процесу відбудови міст, містечок, сіл після завершення війни міжнародною спільнотою будуть запропоновані й інші механізми фінансування спорудження чи

відновлення житлового будівництва, які потребуватимуть детального дослідження в наступних публікаціях. При фінансуванні житлового будівництва за рахунок повного чи часткового залучення коштів міжнародних організацій обліково-аналітичне забезпечення буде відмінним від діючих механізмів фінансування житлового будівництва на території України, оскільки ґрунтуватиметься на міжнародних договорах.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Стащук О. Форми та методи фінансування будівництва житла: характеристика та перспективи застосування. *Світ фінансів*. 2019. С. 99–107. URL: <http://sf.tneu.edu.ua/index.php/sf/article/download/1248/1251> (дата звернення: 28.11.2022).
2. Івахненко І. С. Перспективи використання сучасних механізмів фінансування будівництва. *Економіка та суспільство*. 2021. № 25. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/253/241> (дата звернення: 28.11.2022).
3. Юркевич О. М. Розвиток форм фінансування житлового будівництва в Україні *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 21. С. 30–34. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/253/241> (дата звернення: 30.11.2022).
4. Вознюк М. А., Садов'як М. С. Сучасні особливості інвестування сфери житлового будівництва. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. 2016. Вип. 2. С. 57–60. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/sepspu_2016_2_14 (дата звернення: 30.11.2022).
5. Білик О. А. Фінансові механізми житлового будівництва: зарубіжний досвід. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. URL: http://www.ej.kherson.ua/journal/economic_17/2/9.pdf (дата звернення: 8.12.2022).
6. Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». № 2518-IX від 15.06.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>.
7. Закон України «Про інвестиційну діяльність» № 1560-XII від 18.09. 1991. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>.
8. Державна податкова служба України: Офіційний портал. URL: <https://kyiv.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/print-404520.html>.

REFERENCES:

1. Stashchuk O. (2019) Formy ta metody finansuvannia budivnytstva zhytla: kharakterystyka ta perspektyvy zastosuvannia. [Housing funding forms and methods: characteristics and application prospects]. *Svit finansiv*, pp. 99–107. Available at: <http://sf.tneu.edu.ua/index.php/sf/article/download/1248/1251> (accessed 28 November 2021).
2. Ivakhnenko I. S. (2021) Perspektyvy vykorystannia suchasnykh mekhanizmv finansuvannia budivnytstva [Prospects of using modern construction financing mechanisms]. *Ekonomika ta suspilstvo*, vol. 25. Available at: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/253/241> (accessed 28 November 2021).
3. Yurkevych O. M. (2017) Rozvytok form finansuvannia zhytlovoho budivnytstva v Ukraini [Development of forms for housing construction financing in Ukraine] *Investytsii: praktyka ta dosvid*, vol. 21, pp. 30–34. Available at: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/253/241> (accessed 30 November 2021).
4. Vozniuk M. A., Sadoviak M. S. (2016) Suchasni osoblyvosti investuvannia sfery zhytlovoho budivnytstva [Current features investment areas housing]. *Sotsialno-ekonomichni problemy suchasnoho periodu Ukrainy*, vol. 2, pp. 57–60. Available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/sepspu_2016_2_14 (accessed 28 November 2021).
5. Bilyk O. A. (2016) Finansovi mekhanizmy zhytlovoho budivnytstva: zarubizhnyi dosvid Naukovi visnyk Khersonskoho derzhavnoho universytetu [Financial mechanisms of housing: foreign experience]. Available at: http://www.ej.kherson.ua/journal/economic_17/2/9.pdf (accessed 8 December 2021)
6. Zakon Ukrainy «Pro harantuvannia rechovykh prav na obiekty nerukhomoho maina, yaki budut sporudzheni v maibutnomu». № 2518-IX vid 15.06.2022. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>
7. Zakon Ukrainy «Pro investytsiinu diialnist» №1560-XII vid 18.09. 1991. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>.
8. Derzhavna podatкова sluzhba Ukrainy: Ofitsiinyi portal. Available at: <https://kyiv.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/print-404520.html>.