

ВІДМІННІ ОСОБЛИВОСТІ ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ У БУДІВНИЦТВО ЖИТЛА В УКРАЇНІ ЧЕРЕЗ ФОНДИ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА (ФФБ)

Резюме. Стаття присвячена дослідженню основних аспектів залучення інвестиційних ресурсів у будівництво житла через механізм ФФБ в умовах сучасної України. Виявлені основні переваги та існуючі недоліки залучення інвестицій через ФФБ.

Summary. Article is dedicated to studying of the basic aspects for attraction of investment resources into residential construction through mechanisms of Fund of financing of building in the modern Ukraine. The basic advantages and disadvantages of attraction of investments through fund of financing of building are revealed.

Ключові слова. фінансування будівництва, житло, інвестиції, залучення коштів у будівництво.

Постановка проблеми. Однією з найбільш актуальних проблем України за оцінками багатьох вчених-економістів є залучення інвестиційних ресурсів до економіки країни та їх ефективне освоєння. Тільки завдяки введенню сучасних форм управління в кожен галузь економіки можна досягти формування сприятливого інвестиційного клімату, створення умов для успішного розвитку багатьох галузей виробництва для вирішення цілої низки важливих соціально-економічних проблем України.

Будівництво є однією з найперспективніших галузей, які можуть перетворити кошти населення та підприємств у високоприбуткові інвестиційні ресурси. Таким чином, завдяки розвитку будівельної галузі можуть бути вирішені декілька проблем сучасної України - соціальні (забезпечення населення житлом), фінансові (залучення до економіки країни необхідних інвестиційних ресурсів), виробничі (розвиток суміжних з будівництвом галузей економіки, таких як виробництво будівельних матеріалів та інші).

Як підкреслює автор [1, с. 1]: «...першочерговим у забезпеченні стабільного розвитку є створення ефективного механізму взаємодії відтворення житла із загальним макроекономічним і соціальним розвитком. Місце, роль і значення житлової сфери для розвитку країни обумовлює необхідність віднесення проблеми регулювання процесу відтворення житла до рангу найважливіших теоретичних досліджень. Результатом їх і повинні стати методологічні та методичні розробки економічних механізмів відтворення житла і його ринку, обґрунтування напрямів і методів реформування житлового та будівельного секторів економіки, а також розробки науково обґрунтованої програми розвитку житлової сфери. Дефіцит теоретичних розробок стримує процеси формування правових засад відтворення житла, розробки обґрунтованих програм його розвитку...».

На сьогоднішній день законодавством України окреслені кілька варіантів залучення інвестиційних ресурсів у будівництво, усі вони мають свої відмінності [2; 3]. Саме тому виникає необхідність чіткого з'ясування усіх переваг та недоліків існуючих методів фінансування будівництва житла в Україні, одним із яких є залучення інвестиційних ресурсів за допомогою використання Фондів фінансування будівництва (ФФБ).

Аналіз досліджень і публікацій останніх років. Різноманітні аспекти проблем економіки будівництва та розвитку будівництва житла висвітлюються у наукових працях вчених та практиків: А.М. Асаула, А.Ф. Гойка, Н.Ю. Горлача, В.В. Дурицького, Т.М. Завори, В.І. Залуніна, Ю.М. Манцевича, К.В. Паливоди, М.П. Педана, Р.Б. Тяна та інших.

Однак, незважаючи на підвищений інтерес до проблеми залучення інвестицій до будівництва житла за допомогою Фондів фінансування будівництва, багато аспектів цієї складної проблеми є досі не розробленими.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Небагато уваги приділяється саме аналізу існуючих механізмів залучення інвестиційних ресурсів у будівництво житла як таких, що є пріоритетним для розвитку будівельної галузі країни та економіки України в цілому. При дослідженні проблем залучення інвестицій у будівництво житла відсутнє чітке теоретичне обґрунтування переваг та недоліків залучення інвестицій у будівництво житла при використанні Фондів фінансування будівництва.

Актуальність проблеми залучення інвестицій у будівництво житла та її недостатнє наукове опрацювання у розрізі механізмів залучення інвестиційних ресурсів у будівництво житла визначили тему даної статті.

Цілі статті. Метою даної статті є розробка теоретико-методологічних засад залучення інвестиційних ресурсів у будівництво житла в Україні через Фонди фінансування будівництва.

Виклад основного матеріалу. Згідно з існуючим українським законодавством є декілька варіантів залучення інвестиційних ресурсів у будівництво житла. Один з яких, досить привабливий спосіб - інвестування у будівництво житла за допомогою Фондів фінансування будівництва.

Слід зазначити, що при зростанні життєвого рівня населення України зростає його потреба у більш комфортному житлі. Але більшості населення не вистачає коштів на будівництво житла, а заощадження в умовах несприятливої фінансової ситуації в країні, зростаючої інфляції та нестабільних цін на житло не є вигідними.

Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла і операцій з нерухомістю» (далі - Закон) передбачається досить прозорий механізм фінансування житлового будівництва, за допомогою якого інвестор отримує захищене право на отримання житла, збудованого за його кошти. До таких механізмів відносять ФФБ типу «А» та ФФБ типу «Б». Цьому допомагає введення керівника ФФБ, який контролює цільове використання коштів забудовником, мінімізуючи ризик неотримання житла та дисциплінуючи будівельників.

Сутність процесу фінансування через ФФБ у наступному: управитель створює ФФБ. Слід зазначити, що основним документом, який встановлює взаємовідношення сторін при будівництві об'єкту за рахунок коштів ФФБ, є Правила ФФБ, які розробляє і затверджує управитель ФФБ. Правила є обов'язковими для виконання усіма суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів фінансування будівництва житла та іншої нерухомості, будівництво якої здійснюється за рахунок ФФБ. Правила регламентують порядок взаємодії фінансової установи, забудовника та довірителя. Фонд вважається створеним після затвердження управителем цих Правил, узгодження договорів із забудовником, оформлення забезпечення виконання обов'язків забудовника, а також відкриття поточного рахунку ФФБ у банківській установі [4].

У договорі між забудовником і управителем узгоджується попереднє замовлення на будівництво і обсяг фінансування. Після цього управитель укладає договори про участь у ФФБ із довірителями, які перераховують грошові кошти у ФФБ з подальшим поверненням у вигляді нерухомості. Коли будинок збудований і введений в експлуатацію, довірителі отримують у власність сплачені об'єкти інвестування. У разі виконання зобов'язання перед останнім довірителем ФФБ припиняє роботу [5, с. 28].

Саме правила залучення коштів та типовий договір визначають основу взаємовідносин усіх учасників. Тому на заключному етапі будівництва цьому аспекту слід приділити значну увагу. У разі признання довірителями правил і підписання договору фінансова установа не має права вносити зміни та доповнення до правил без згоди усіх довірителів.

Простежимо, які принципові відмінності існують між ФФБ типу «А» та ФФБ типу «Б».

При функціонуванні ФФБ типу «А» забудовник приймає на себе ризик недостатності повернутих засобів на зведення об'єкта будівництва і зобов'язується своєчасно ввести об'єкт будівництва в експлуатацію незалежно від обсягів фінансування. Управитель же ФФБ отримує лише фіксовану винагороду.

При функціонуванні ФФБ типу «Б» управитель бере на себе вирішення всіх організаційних питань і ризики, пов'язані з процесом будівництва й організацією фінансування. Забудовник при цьому дотримується рекомендацій управителя відносно характеристик об'єктів будівництва, здійснює зведення об'єктів без порушення графіку будівництва згідно з проектною документацією у межах узгодженої з управителем вартості будівництва, зобов'язується своєчасно ввести об'єкти будівництва в експлуатацію, але за умови дотримання управителем графіка фінансування будівництва. Управитель у цьому випадку отримує різницю між сумою повернутих коштів від довірителів і засобів, переданих забудовникові на будівництво.

Для довірителя немає принципової різниці в якому ФФБ брати участь, адже ціна об'єкту інвестування прив'язується до ринкової ситуації.

Найважливішим документом для інвестора є договір об участі у ФФБ (договір керування майном), який є визначальним у взаємовідносинах інвестора та управителя ФФБ.

У разі затримання терміну передачі об'єктів інвестування, довірителі звертаються до управителя ФФБ, незважаючи на те, що відповідальність за успішне завершення об'єкту нерухомості повністю несе забудовник. У разі невиконання забудовником своїх зобов'язань по завершенню і введенню в експлуатацію об'єкта будівництва, управитель має право передати

виконання обов'язків забудовника іншому. Але у Законі не передбачено дії по зміні майнових прав на об'єкт будівництва, якщо ділянка під будівництво оформлена на ім'я забудовника.

Працювати з ФФБ можуть фінансові установи: банки і фінансові компанії, які отримали відповідну ліцензію. Згідно даним Держфінпослуг, за дев'ять місяців 2007 року 33 діючих і 67 маючих ліцензію фінансові компанії створили 154 ФФБ, через які залучено 1,65 млрд. грн. [4]. Але більша частина ФФБ не може швидко розпочати роботу внаслідок ускладнення та розтягнення у часі самої процедури отримання дозволу на будівництво.

Слід зазначити, що через введення механізму фінансування будівництва житла за допомогою створення ФФБ у малих будівельних компаній немає можливості заснувати свою фінансову установу, а тому й заснувати свій ФФБ. Невеликі будівельні компанії мають декілька виходів з цієї ситуації: об'єднатися та створити одну фінансову установу, яка потім відкриє декілька ФФБ під кожний проект; невеликі будівельні компанії можуть залучати кошти за допомогою банків, відповідно виплачуючи їм відсотки; або перетворитися у субпідрядників виконуючи будівельні роботи за договорами генпідряду.

Деякі українські банки пропонують будівельним компаніям наступну схему по створенню ФФБ. Сутність схеми полягає у організації кредитування будівництва житлової нерухомості під заставу будівельної техніки, нерухомості, та/або майнових прав на нерухомість, яка буде збудована у майбутньому за наступною схемою: банк кредитує забудовника через відкриття траншевої кредитної лінії під заставу будівельної техніки, нерухомості, та/або майнових прав на нерухомість, яка буде збудована у майбутньому за рахунок ФФБ, організованого банком як управителем ФФБ. Банк акумулює грошові кошти інвесторів-довірителів, отримані на основі договорів про участь у ФФБ, на рахунок ФФБ, з якого фінансує забудовника згідно з графіком фінансування та будівельним кошторисом. При необхідності банк кредитує довірителів під заставу майнових прав на об'єкти інвестування у складі нерухомості, яка буде збудована у майбутньому забудовником. Із суми грошових коштів, перерахованих на поточний рахунок забудовника, банк здійснює договірне списання, у раніше затвердженому відношенні, частини коштів у рахунок погашення кредиту до повного повернення усієї суми кредиту.

Дана схема особливо приваблива у разі організації продаж нерухомості (квартир) на стадії будівництва перших поверхів житлового будинку (комплексу), коли у інвесторів є можливість побачити реальні результати будівництва.

На початковому етапі банк кредитує забудовника, а при надходженні коштів від довірителів на подальшому етапі, банк здійснює за рахунок цих коштів часткове погашення кредиту до повного його повернення, знімаючи з забудовника необхідність в подальшому обслуговуванні кредиту (кредитної лінії).

Обов'язковою умовою підписання угоди між управителем ФФБ та забудовником повинно бути підписання угоди забудовником зі страховиком договорів обов'язкового страхування: будівельних робіт під час спорудження об'єкту та на гарантійний термін від ризиків його пошкодження або знищення внаслідок аварій або стихійних лих на користь управителя; відповідальності перед третіми особами - інвесторами фонду при проведенні будівельно-монтажних робіт від ризиків порушення термінів будівництва та нанесення моральної та матеріальної шкоди третім особам внаслідок неякісного виконання будівельно-монтажних робіт - на користь інвесторів фонду.

Обов'язковою умовою підписання угоди між управителем фонду та забудовником повинне бути встановлення іпотеки, як забезпечення виконання обов'язків забудовником. Предметом іпотеки є майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва. Іпотечний договір повинен бути у письмовій формі та завірений нотаріально [6].

Державна комісія по регулюванню ринків фінансових послуг дозволила управителям ФФБ розривати договори із забудовниками, дії яких можуть призвести до затримання термінів будівництва більш, ніж на 90 днів. Крім того, договір із забудовником може бути розірваний, якщо дія або бездіяльність забудовника може призвести до зміни основних технічних характеристик об'єктів будівництва, погіршенню споживчих якостей об'єктів будівництва, а також до зростання вартості будівництва більш, ніж на 20 %.

У разі виявлення вищезазначених, а також інших суттєвих порушень управитель фонду має право припинити фінансування будівництва та вимагати від забудовника розірвання договору та повернення усіх перерахованих на реалізацію проекту коштів.

Висновки. Автор [4] зазначає основні переваги використання при фінансуванні будівництва житла механізму ФФБ: «Основное преимущество финансирования строительства жилой недвижимости посредством ФФС по сравнению с облигациями (опционами) – это законодательно закрепленное разделение функций участников схемы: строительная организация (застройщик) – строит квартиры, а финансовое учреждение (управитель ФФС) – управляет денежными потоками, контролирует целевое использование денежных средств застройщиком».

Слід зазначити, що схема фінансування будівництва через створення ФФБ майже прозора. Вона дозволяє, з одного боку, будівельникам отримати підтримку фінансової установи (банка) на начальному етапі, а, з іншого - захистити фінансові інвестиції потенційних покупців від нецільового використання до завершення будівництва житла.

Страховання ризиків, які виникають при будівництві житла, дозволяє залучити до організації та контролю процесу будівництва спеціалістів страхових компаній, знижуючи таким чином ризики учасників процесу будівництва.

Для забудовника фінансування через механізм ФФБ є досить легким. Достатньо тільки звернутися до фінансової установи, підготувати пакет необхідних документів, переконати фінансову установу у своєму потенціалі, почати та закінчити будівництво.

При фінансуванні через ФФБ присутній жорсткий державний контроль. Довіритель має повний доступ до інформації про хід будівництва. Будинок повинен здатися у термін, зазначений у договорі. Довіритель може у будь-який час отримати свої кошти з ФФБ (для цього передбачено резервний фонд у розмірі 10 % від загальної суми ФФБ). У цьому разі гроші не знецінюються, так як довіритель отримує не вкладену суму, а суму вартості житла з урахуванням ринкового подорожчання.

Головним недоліком даного механізму є незбалансованість зовнішнього законодавства, інструкцій різноманітних служб та організацій у сфері будівництва. Механізм ФФБ не позбавляє забудовника податкових питань при перерахуванні коштів з ФФБ на рахунок забудовника, від питань, які виникають при введенні об'єкту нерухомості в експлуатацію, при оформленні права власності. Він не є пристосованим до оподаткування.

Слід підкреслити, що механізм фінансування через ФФБ передбачає метод боротьби фінансової установи у інтересах довірителя із забудовником, але на практиці, даний метод не є досить реальним.

Для успішного функціонування та розвитку будівництва житла в Україні в умовах інвестиційного спаду необхідна розробка та реалізація концепції, яка охоплює усі стадії інвестиційного процесу, та дозволяє державі здійснювати ефективне регулювання цієї галузі економіки країни. При цьому вплив державного регулювання будівництва житла повинен залишатися досить високим з переважним використанням непрямих заходів регулювання. Вдосконалення законодавчої бази по регулюванню механізмів залучення інвестиційних ресурсів у будівництво житла є одним із пріоритетних напрямів подальшого розвитку держави, коли держава виступає гарантом правових відносин господарюючих суб'єктів та несе функцію соціального захисту населення, визначає стратегічні напрями розвитку сфер економіки. У такій ситуації питання організації залучення інвестицій у будівництво житла складають основу стратегічного розвитку держави.

Використана література

1. Бичков О.П. Економічні механізми та фактори відтворення житла в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. ек. наук.: спец. 08.07.03 «Економіка будівництва»/ О.П. Бичков. - Київ, 2005. - 22 с.
2. Закон України «Про інвестиційну діяльність» зі змінами і доповненнями від 16.05.2007р. № 1026-V// <http://zakon1.rada.gov.ua>
3. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» зі змінами і доповненнями від 15.12.2005р. № 3201-IV// <http://zakon1.rada.gov.ua>
4. Березовский А. Фонд финансирования строительства - новая схема инвестирования // <http://kievgrad.info/Statji/1/485/>
5. Нотевський В.С. Інвестування на ринку будівництва // Будівництво України - 2007. - № 6. - С. 26-30.
6. Недбайло А. Финансирование строительства жилья// http://www.kreditprombank.com/rus/ffs_describe.html