

Сейдаметова Л.Д.

УДК 681.307

ВИКОРИСТАННЯ ІНСТИТУТУ ДОВІРЧОГО УПРАВЛІННЯ В ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВІ РЕГІОНУ (на прикладі АРК)

Постановка проблеми. Після змін внесених до Закону України «Про інвестиційну діяльність», які суттєво обмежили джерела фінансування житлового будівництва і таким змусило забудовників почати пошук нових джерел, таких як ресурси фондів фінансування будівництва [1].

Механізм формування ресурсів фондів фінансування будівництва регламентовано у Законі України «Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (далі Закон про управління майном у будівництві) [2]. Головним у Законі про управління майном у будівництві є те що при будівництві житла відносини між учасниками будівництва ґрунтуються на принципах довірчої власності: за допомогою створення договорів між фондами фінансування будівництва (ФФБ) та фондами операцій з нерухомістю (ФОН). Закон про управління майном у будівництві мусить «стимулювати розвиток іпотечного кредитування та створити правові основи для розвитку довгострокового кредитування житлового будівництва» [3].

Проблема використання інститут довірчого управління глибоко розглянута в наукових працях І.Чалого [1, 4], Т. Момот [4, 5], О.Чефанова [6], Д. Костюка [7], в яких розглянуто механізм довірчого управління в будівництві, схема роботи та оподаткування.

Таким чином, в наслідок прийняття Закону про управління майном у будівництві та розширення масштабів діяльності управлінців ФФБ та ФОН дає можливість переглянути відносини між замовниками та забудовниками житла для такої категорії громадян України як репатріанти

Метою статті є вивчення природи довірчого управління у житловому будівництві через та розробка схему іпотечного кредитування для будівництва житла для житлового комплексу регіону (на прикладі програми для репатріантів).

Схема фінансування житлового будівництва для репатріантів передбачає два шляхи для забезпечення житлом цієї категорії громадян – це будівництво житла для репатріантів та його викуп. Але, фінансування житлового будівництва для репатріантів має дуже заплутану схему, до якої залучено багато учасників, що дає можливість для значних порушень цільового використання виділених коштів, схема викупу житла практично не працює, тому підпорядкована до норм Закону України «Про закупівлю товарів, робіт і послуг

за державні кошти» [8], (Закон про тендерні торги). Порядок передбачений в Законі про тендерні торги робить вартість житла, яке викуповується, набагато дорожчим й потребує дуже великого переліку тендерної документації, й тому частіше ці гроші не використовуються за цільовим призначенням та повертаються до державного бюджету.

Результати. Розглянемо норми статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» [3]: «Об'єктами інвестування не можуть бути об'єкти житлового будівництва, фінансування споруди які здійснюються з використанням недержавних коштів, залучених у фізичних і юридичних осіб, у тому числі і в управління. Інвестування і фінансування таких об'єктів може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути сумісного інвестування, недержавні пенсійні фонди, що створені і діють відповідно до законодавства, а також через випуск безпроцентних (цільових) облігацій, по яким базовим товаром виступає одиниця такої нерухомості.». Однак, для розселення та облаштування депортованих народів коштів виділених з державного бюджету України недостатньо й використання коштів інших інвесторів можливо через створення фонду фінансування будівництва та через інститут іпотечного кредитування.

На нашу думку необхідно перебудувати схему фінансування житлового будівництва для репатріантів за допомогою використання інституту довірчого управління, а саме необхідно розробити концепцію іпотечного кредитування житлового будівництва репатріантів.

Концепція програми іпотечного кредитування репатріантів ґрунтується на створенні Кримського іпотечного союзу. Концепція програми іпотечного кредитування репатріантів має бути основана на реальних грошових потоках між кредиторами і репатріантами. Концепція має базуватися на міжнародному опиті і використовується в міжнародній практиці. Головними важелями Концепції є:

- законодавча та нормативно-правова база, яка забезпечить виконання програми іпотечного кредитування репатріантів;
- створення інфраструктури, яка забезпечує чіткий і надійний механізм реєстрації та виконання договорів з нерухомістю і прав на неї і доступу до неї всіх учасників іпотечного ринку;
- стимулювання фінансових інститутів, які забезпечують динамічний розвиток первинного ринку за рахунок вторинного.

Основними учасниками є:

Замовники – репатріанти, які звернулися з проханням до надання кредиту у вигляді закладу за кредит надає житло, яке купується.

Кредитори – Кримський іпотечний союз, який видає кредит, на основі перевірки платежі спроможності замовника і який обслуговує іпотечний кредит.

Продавці житла – фізичні та юридичні особи, які продають житло.

Основними принципами іпотечного кредитування репатріантів:

1. Надання кредитором замовнику коштів в кредит, порядок погашення кредиту визначається кредитним договором, який в формі предмету закладу за кредит передбачає житло, яке буде куплено.
2. В разі неповернення кредиту, кредитор повертає нерухомість як компенсацію за наданий кредит.
3. Обидва боки підписують договір, за яким вони признають виконання договірних обов'язків.

Процедура іпотечного кредитування зумовлює три варіанти надання іпотечного кредиту:

Перший варіант – Замовник звертається, для визначення суми на яку замовник може розраховувати, після чого обирає житло, в ліміті той суми яка була оговорена.

Другий варіант – Замовник знаходить житло, а потім звертається до Кримського іпотечного союзу за кредитом.

Третій варіант – Замовник знаходить недобудоване житло, купує його, а вже потім звертається до кредитора за наданням кредиту.

Кримський іпотечний союз створюється в вигляді Фонду Фінансування Будівництва (ФФБ) на підставі Закону України «Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (далі Закон України про управління майном в будівництві) [2] для того щоби на правовій основі залучати грошові кошти на розвиток довгострокового кредитування будівництва житла для репатріантів. Ціллю Кримського іпотечного союзу є отримання довірителями Союзу у власність житла.

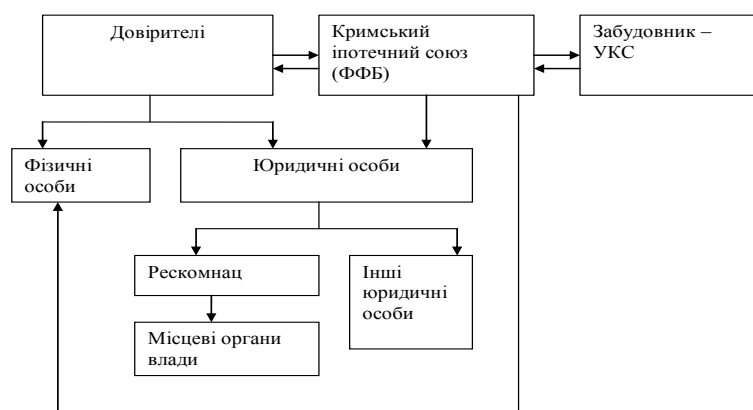


Рис. 1. Схема фінансування житлового будівництва за умов створення Кримського іпотечного союзу

Відповідно до Закону України про управління майном в будівництві [2] Кримський іпотечний союз бере на себе роль керівника і забезпечує контроль за цільовим використанням коштів направлених на фінансування будівництва, виконанням забудовником своїх договірних обов'язків. Передача майнових прав на об'єкт інвестування довірителю відбувається за умовою того, що довіритель повністю проінвестував цей будівельний об'єкт.

Фізичні та юридичні особи стають довірцями Кримського іпотечного союзу за умов передачі коштів в управління керівнику Фонду Фінансування Будівництва та укладенні з керівником Фонду договору про участь в Фонді Фінансування Будівництва. При укладенні договору-участі в Фонді Фінансування Будівництва довірцями обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку незакріплених за іншими довірцями об'єктів інвестування. Закріплення об'єктів інвестування за довірцем є підтвердженням замовлення забудовнику на будівництво.

Керівник веде контроль за виконанням умов договору з метою своєчасного припинення ризикових ситуацій обумовлених статтею 18 Закону України про управління майном в будівництві.

Взаємодії керівника Кримського іпотечного союзу, забудовника та довірителя після вводу об'єктів житла в експлуатацію відбуваються на основі статті 19 Закону України про управління майном в будівництві.

Нагляд за діяльністю Кримського іпотечного союзу на бере на себе держава на підставі статті 24 Закону України про управління майном в будівництві. Основними напрямками нагляду є:

- «контроль за виконанням діючого законодавства відповідно до Фонду Фінансування Будівництва та його правил;
- виконання обов'язків керівником Фонду Фінансування Будівництва по включенню довірців в перелік, який керівник представляє замовнику для передачі об'єктів інвестування у власність довірцям;
- виконання керівником Фонду Фінансування Будівництва обов'язків по поверненню коштів довірцям за їхніми вимогами».

Діяльність Кримського іпотечного союзу визначається Уставом, який розробляється на основі законодавства України о підприємствах. Розмір не грошової частини уставного капіталу Кримського іпотечного союзу не має перевищувати 20% від загального обсягу коштів. Державні органи влади на території Автономної Республіки Крим створюють спеціальний резервний житловий фонд для замовників, які виконали умови договору. Додатковими джерелами фінансування Кримського іпотечного союзу є кредити міжнародних інвесторів під гарантії Держави.

Висновки. Таким чином, впровадження інституту довірчого управління на основі створення Фонду Фінансування Будівництва надасть можливість:

1. на законодавчій основі відновити розвиток іпотечного кредитування житлового будівництва;
2. розробити схему, за допомогою якої зросте можливість скоротити кількість репатріантів, які стоять на черзі для отримання житла.

Джерела та література:

1. Чалий І. Довірче управління коштами в системі фінансування будівництва / І. Чалий. – Х. : Фактор, 2007. – 400 с.
2. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19. 06. 2003 р. № 978-IV : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.kiev.rada.ua.
3. Закон України «Об инвестиционной деятельности» від 18.09.91 № 1560 : [Электронный ресурс]. – Режим доступа : www.kiev.rada.ua.
4. Момот Т. В. Розрахунок рейтингу надійності забудовника : від теорії до практичного впровадження / Т. В. Момот, І. Г. Чалий // Актуальные проблемы и перспективы развития экономики Украины : материалы IV Междунар. конф. (г. Алушта, 4-6 октября 2007 г.). – Симферополь, 2007. – С. 20.
5. Момот Т. Фінансово-кредитна механіка будівництва – 2004, або пастка для забудовника / Т. Момот // Все про бухгалтерський облік. – 2004. – № 20. – С. 22.
6. Чефранов О. «Фонды финансирования строительства» : знакомство / О. Чефранов // Бухгалтерская неделя. – 2005. – № 27. – С. 36.
7. Костюк Д. ФФС : схема работы и на налогообложение / Д. Костюк // Налоги и бухгалтерский учет. – 2006. – № 18. – С. 23.
8. Закон України «Про закупівлю товарів, робіт і послуг за державні кошти» від 22.02.2000 № 149 – III // Відомості Верховної Ради. – 2000. – № 20. – С. 148.