

Кондрашова Г.П.

УДК 332.77 Укр

АНАЛИЗ СХЕМ ПРИОБРЕТЕНИЯ НОВОГО ЖИЛЬЯ В УКРАИНЕ

Введение. Проблему обеспечения жильем граждан Украины на современном этапе экономического развития нашей страны граждане Украины вынуждены решать самостоятельно, без участия государства.

Цель исследования. Цель статьи состоит в изучении причин возникновения и сущности альтернативных ипотеке схем приобретения нового жилья в Украине, анализе рисков их практической реализации потенциальными покупателями.

Основные результаты исследования. Купить жилье в нашей стране граждане Украины могут на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости. На первичном рынке жилья можно приобрести новое жилье. Оно строится по новейшим технологиям, имеет улучшенную планировку, более совершенное коммунальное обслуживание. Кроме того, как правило, это жилье, если говорить о жилье сопоставимой площади, оказывается более дешевым для покупателя, так как приобретается, как правило, без большого количества посредников, участие которых приводит к росту стоимости жилья, а в некоторых случаях всего лишь по себестоимости строящегося жилья. Некоторые застройщики согласны предоставлять своим потенциальным покупателям строящееся у них жилье с рассрочкой платежа. Жилье на первичном рынке жилой недвижимости Украины можно приобрести за наличные и, реже, в кредит.

На вторичном рынке жилья граждане Украины могут приобрести в собственность ранее построенное жилье у предыдущего его владельца. Это жилье приобретается за наличные или в кредит, как правило, по договорной цене, которая формируется на уровне рыночной цены на конкретное жилье и конкретную дату. При покупке жилья в кредит потенциальный владелец такого жилья вынужден уже на самом первом этапе покупки жилья нести дополнительные расходы по его приобретению, которые существенно увеличивают в перспективе стоимость покупаемого в кредит жилья (комиссионные расходы при выдаче и погашению кредита, расходы на страхование заложенного имущества, жизни заемщика, расходы на нотариуса, оценщика и т.д.).

Банковские учреждения Украины в настоящее время предоставляют кредит на покупку жилья. В настоящее время украинские банки кредитуют в основном покупку жилья на вторичном рынке жилья. В Украине в отличие от России отсутствуют разнообразные многовариантные программы ипотечного кредитования покупки жилья в строящихся жилищных объектах. Условия покупки в Украине жилья в кредит в настоящее время являются поистине грабительскими. Именно поэтому, как альтернатива ипотечному кредитованию покупки жилья, возникли и существуют в настоящее время различные схемы покупки нового жилья в новостройках Украины.

В то же самое время, хотелось бы отметить, что приобретение жилья в кредит на вторичном рынке жилья является, хотя и более дорогим, но менее рискованным, так как банковским учреждением-кредитором тщательно проверяется законность выставления покупаемого в кредит жилья на продажу.

Так как приобретаемое на рынке первичного жилья, то есть новое жилье, обходится его покупателям существенно дешевле, рассмотрим существующие в Украине схемы приобретения нового жилья.

Практика приобретения жилья на первичном рынке жилья в Украине в настоящее время демонстрирует различные схемы (см. таблицу 1).

Таблица 1. Используемые схемы реализации квартир в некоторых новостройках Киева (по состоянию на июнь 2011 года).

№п/п	Название жилищного комплекса	Адрес	Схема покупки
1	Изумрудный	Ул. Механизаторов, 2	Строительные облигации
2	Парковый город	Ул. Вышгородская, 45	Строительные облигации
3	Комфорт Таун	Ул. Регенераторная, 4	Строительные облигации
4	Новопечерские Липки	Ул. Драгомирова, 14	Строительные облигации
5	Вертикаль	Пер. Ковальский, 17	Договор купли-продажи за-кладной и предварительный договор мены
6	Парковые озера	Ул. Воскресенская, 7	Договор купли-продажи за-кладной и предварительный договор мены
7	Лазурный блюз	Ул. Туманяна, 15	Фонд финансирования строительства (ФФС)
8	Панорама	Ул. Щорса, 44	Фонд финансирования строительства (ФФС)
9	Печерский квартал	Бул. Дружбы Народов 14-16	Фонд финансирования строительства (ФФС)
10	Объекты компании «Житло-Инвест»	Квартал между ул. Попудренка, Минина, Червоногвардейской	Фонд финансирования строительства (ФФС)

Источник: данные исследования компании «Простобанк Консалтинг» [1].

Прокомментируем более подробно различные схемы приобретения нового жилья гражданами Украины. Выясним их преимущества и недостатки, перечислим риски, возникающие в процессе реализации разных схем покупки нового жилья гражданами Украины [1].

Схема первая: покупаем закладную. Наиболее рискованной и невыгодной для покупателя схемой приобретения нового жилья юристы однозначно называют схему, предполагающую использование закладной. При таком способе оформления сделки застройщик предлагает инвестору купить закладную, которую после введения жилья в эксплуатацию нужно обменять на документы, подтверждающие право собственности покупателя на квартиру.

Основным недостатком такой схемы юристы считают то, что закладная никоим образом не дает инвестору права претендовать на квартиру в строящемся доме. Закладная удостоверяет не право ее держателя на объект недвижимости, а его право обратиться взыскание на этот объект в случае невыполнения основного денежного обязательства должником. Если застройщик выполнит основное обязательство, фактически вернув потенциальному покупателю его деньги, у последнего не будет никаких правовых оснований требовать передачи ему в собственность объекта недвижимости. Таким образом, покупая закладную, вы фактически просто одалживаете застройщику деньги.

Контролировать ход проведения работ и использования вложенных средств на цели строительства владелец закладной тоже не сможет. У покупателя нет никаких возможностей влиять на соблюдение застройщиками сроков строительства и сдачи объекта в эксплуатацию, а также контролировать ход строительных работ. Такая схема выгодна лишь застройщику, который использует ее для минимизации своего налогообложения.

Гарантии, которые получает владелец закладной, также нельзя назвать достаточными. Основным правом собственника закладной является право на получение денежных средств (основного обязательства) в сумме, равной себестоимости строительства квартиры. Это означает, что уже на этом этапе приобретения закладной, вы потеряли сумму средств, равную разнице между ценой приобретения закладной (приравнена к рыночной стоимости квартиры) и номинальной стоимостью закладных.

Помимо того, что использование закладной для покупки недвижимости на первичном рынке не выгодно покупателю, оно еще и не вполне законно. Со вступлением в силу закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины по совершенствованию государственного регулирования в сфере строительства жилища» №2367 от 23.07.2010 года использование закладных для целей продажи строящейся недвижимости было запрещено, о чем также свидетельствует письмо Министерства юстиции Украины. Компании, продолжающие использовать закладные для целей продажи строящейся жилой недвижимости, вводят в заблуждение потенциальных покупателей, что имеет признаки состава уголовного преступления, предусмотренного ст.190 «Мошенничество» «Уголовного кодекса Украины». Заблуждение заключается в том, что закладная в будущем якобы позволит покупателю получить права собственности на квартиру. На самом деле никаких прав на квартиру закладная сама по себе не предполагает.

Преимущества этой схемы приобретения нового жилья:

- в случае банкротства застройщика держатель закладной имеет преимущественное право на обращение взыскания на строящуюся недвижимость (по сравнению с другими схемами приобретения недвижимости).

Недостатки схемы:

- закладная не дает ее владельцу права на получение квартиры и не позволяет контролировать процесс строительства и использования уплаченных потенциальным покупателем денег;
- использование закладной для приобретения недвижимости незаконно, сделка может быть признана судом недействительной.

Схема вторая: арендуем, прежде чем купить. Менее опасной можно считать схему приобретения жилья на первичном рынке жилья с поэтапной оплатой, для чего с покупателем предварительно заключается договор аренды выкупаемого жилья. Такая схема может привлечь тех покупателей, которые не могут внести всю сумму сразу и не хотят переплачивать проценты по кредиту банку. В то же время, она таит в себе ряд опасностей. Заключая договор аренды с поэтапной оплатой покупки недвижимости, прежде всего необходимо учитывать момент возникновения права собственности на приобретенную недвижимость, который оттягивается до полной уплаты ее стоимости. В случае же возникновения каких-либо непредвиденных обстоятельств, вернуть уже уплаченные по договору аренды деньги вы не сможете. Не урегулирован законодательно и вопрос изменения стоимости арендованной недвижимости. Например, арендодатель обязан создавать резерв непредвиденных расходов в размере 3% стоимости квартиры за счет средств арендатора, однако направления использования такого резерва не ограничены. Если к моменту выкупа квартиры застройщик потратит деньги, внесенные в резерв, то они не будут засчитаны в стоимость покупки, это значит, что ваша квартира может подорожать на 3%. Если же ваш застройщик окажется недобросовестным, то вас могут ждать еще большие неприятности, ведь по законодательству он имеет право распоряжаться сданной в аренду недвижимостью до момента ее полного выкупа – в том числе и передавать в ипотеку.

Помимо этого, такая схема на законных основаниях не может применяться для покупки квартиры в строящемся доме – лишь для покупки в только что построенном здании, так как объектом аренды с правом выкупа может быть готовая квартира или жилой дом, но не объект незавершенного строительства.

Данная схема покупки недвижимости является относительно прозрачной и безопасной, если договор аренды с выкупом составлен грамотно и с учетом интересов арендатора. Особое внимание при составлении такого договора необходимо обратить на пункты договора, которые регламентируют порядок расторжения договора, условия перехода квартиры в собственность арендатора и возможность увеличения арендной платы в одностороннем порядке.

Преимущества схемы:

- поэтапная оплата, что создает равномерную посильную нагрузку на бюджет потенциального покупателя;
- покупатель вносит средства на конкретно определенную в договоре аренды квартиру.

Недостатки схемы:

- право собственности на квартиру для покупателя откладывается до ее полной оплаты;

- при расторжении договора покупатель теряет внесенные деньги;
- до полной оплаты застройщик может распоряжаться квартирой по своему усмотрению;
- не исключено, что выкупная стоимость квартиры в течение действия договора-аренды изменится.

Схема третья: покупаем строительные облигации. Одной из наиболее безопасных для покупателя схем приобретения нового жилья эксперты называют покупку целевых строительных облигаций. Эта схема покупки выглядит следующим образом. Вы приходите к застройщику, который предлагает вам подписать договор купли-продажи пакета облигаций, номинальная стоимость которых равна цене приобретаемого жилья. Одновременно с этим договором вы заключаете договор резервирования квартиры, в котором фиксируется этаж, метраж и другие характеристики покупаемой вами недвижимости.

Преимуществом целевых облигаций можно считать то, что до момента обмена на квадратные метры, они не будут лежать «мертвым грузом», а могут быть использованы на вторичном фондовом рынке, например, как залог по кредиту. Если же вы по каким-то причинам передумали покупать недвижимость, облигации можно просто продать, если, конечно, вам удастся найти на них покупателя.

К положительным для покупателя моментам такой сделки эксперты относят и тот факт, что выпуск облигаций, как и любых ценных бумаг, регистрируется Государственной комиссией по ценным бумагам и фондовому рынку (ГКЦБФР). Впрочем, контроль работ на строительной площадке и целевого использования инвестированных вами денег в полномочия Комиссии не входит, а потому такая регистрация не освобождает вас от возможных рисков. Если вам предлагают приобрести облигации с целью инвестирования в новостройку, нужно быть внимательным и уделить время анализу взаимоотношений эмитента облигаций (предприятия, выпускающего облигации) и непосредственно застройщика новостройки. Зарегистрировать выпуск и реализовать облигации на квадратные метры может любое юридическое лицо, не имеющее отношения ни к земельному участку, ни к строительству здания, ограничений и контроля в этой сфере практически нет. Помимо этого, стоит детально ознакомиться с эмитентом облигаций. В случае инвестирования путем покупки целевых облигаций главным критерием надежности застройщика является рейтинг, который формируется специально уполномоченным ГКЦБФР рейтинговым агентством в соответствии с Положением «О порядке осуществления эмиссии облигаций предприятий и их оборота», утвержденным решением ГКЦБФР №322 от 17 июля 2003 года. Рейтинг uaA или uaB, uaBB, uaBBB, означает, что риски минимальные. Рейтинг uaCCC, uaCC, или uaC – спекулятивный и означает, что в случае дефолта отсрочка погашения облигаций может быть дольше 12 месяцев, при этом велика вероятность полного или частичного непогашения обязательств.

Практика приобретения нового жилья по этой схеме, однако, свидетельствует о том, что такой механизм реализации нового жилья в некоторых городах Украины, например, в Киеве, работает только теоретически. Это связано с тем, что городские власти не внесли облигации в перечень документов, на основании которых может быть оформлено право собственности на купленное в новостройках Киева жилье. Данный факт делает такие бумаги, и без того практически не дающие никаких гарантий частному инвестору, еще более сомнительным средством на рынке купли-продажи нового жилья. После ввода зданий в эксплуатацию согласно действующему порядку владелец облигаций должен предъявить их к погашению фирме-застройщику и заключить нотариальный договор купли-продажи жилья, по которому стоимость жилья погашается облигациями. Вот тут-то и может возникнуть проблема, так как целевые облигации не включены в перечень документов, на основании которых может быть оформлено право собственности на купленное в новостройках жилье по г. Киеву.

Не менее важная проблема и для покупателей и для самих застройщиков возникает сегодня и на стадии привлечения инвесторов. Так, в ценных бумагах не указывается конкретный адрес жилья, приобретаемого инвестором. С целью решения этого вопроса с покупателем облигации в большинстве случаев заключается договор резервирования определенной квартиры, но законом либо другими нормативно-правовыми актами такая сделка не предусмотрена. В действительности, таким образом, получается, что договор резервирования стопроцентной гарантии не дает, так как все держатели облигаций равны перед застройщиком. Теоретически каждый инвестор вправе потребовать квартиру на любом этаже или даже по одному квадратному метру в разных квартирах. Схитрить может и застройщик, например, предоставив покупателю проинвестированное им жилье не в элитном районе, а где-нибудь за пределами города, где тоже может возводиться дом этого же застройщика. Поэтому вместо четких правил, устанавливаемых законами и подзаконными нормативными актами Украины, участникам процесса приходится полагаться исключительно на добросовестность друг друга [2]. Если, например, некое ООО, продавшее квартиру и вручившее гражданину целевую облигацию, подтверждающую право собственности на нее, разорится или исчезнет, размер его ответственности перед покупателями облигаций будет ограничен лишь уставным фондом компании, который вполне может состоять лишь из офисного оборудования. И такую ситуацию опять-таки провоцирует несовершенное законодательство – процесс обращения целевых строительных облигаций строго контролируется лишь на стадии их выпуска Государственной комиссией по ценным бумагам и фондовому рынку. Когда же дело доходит до выполнения обязательств по ним, эта Комиссия не имеет никаких полномочий обязать эмитентов этих облигаций выполнить свои обязательства перед инвесторами.

Учитывая возможность реализации таких сценариев, уполномоченное рейтинговое агентство «Кредит-рейтинг» уже предупредило о возможности дефолтов строительных облигаций. Более 90% всех обращаемых на рынке целевых строительных облигаций рейтинговым агентством оценены как спекулятивные. Это повышает риск того, что застройщики, их выпустившие, окажутся не в состоянии выполнить взятые на себя обязательства перед покупателями их жилья.

Преимущества этой схемы приобретения нового жилья:

- ГКЦБФР осуществляет проверку застройщика и эмитента при регистрации выпуска облигаций;
- облигации можно продать или использовать в качестве залога по кредиту;
- покупатель получает квартиру по заранее определенной цене, которая не изменится в процессе строительства;
- покупатель имеет законодательные гарантии целевого использования внесенных средств.

Недостатки схемы:

- облигации дают право их владельцу на абстрактные, а не на конкретные квадратные метры жилой площади в строящемся доме;
- если застройщик передаст объект строительства в ипотеку третьему лицу, то последнее будет иметь преимущественное право требования на объект;
- если покупатель не предъявит облигации к погашению в установленный срок, застройщик освобождается от каких-либо обязательств;
- ответственность эмитента за невыполнение им обязательств (в частности, за несвоевременную сдачу объекта в эксплуатацию) не установлена;
- в случае дефолта эмитента инвестор может потерять все вложенные средства.

Схема четвертая: инвестируем в фонд финансирования строительства. Наименее рискованной из практикуемых на рынке схем приобретения нового жилья эксперты называют инвестирование в фонд финансирования строительства (ФФС). Покупатель (доверитель) участвует в фонде финансирования строительства, вносит в ФФС денежные средства с целью в будущем получить недвижимость, имея при этом полную информацию о целевом использовании внесенных им средств, а также возможность контролировать их использование. Преимуществом этой схемы является также страхование рисков, которое предусматривает привлечение к процессу организации и контроля жилищного строительства специалистов страховых компаний.

Однако и такая схема покупки нового жилья не лишена некоторых недостатков. В идеале компания-управитель является гарантом прав инвесторов, обязана осуществлять контроль над процессом строительства, и в случае выявления нарушений имеет право заменить застройщика. К сожалению, на практике это не всегда так. Часто компания-управитель имеет непосредственное отношение к застройщику и покрывает все его ошибки. К тому же управляющая компания ФФС может быть составляющим звеном финансовой пирамиды.

К недостаткам такой схемы эксперты относят ее сложность. Схема сложна для понимания обывателем (инвестором), инвестору не всегда понятно, как он может отстаивать свои права и законные интересы в ней, к кому предъявить претензии.

Чтобы избежать негативных последствий, эксперты рекомендуют ответственно подойти к выбору ФФС.

Преимущества этой схемы покупки нового жилья:

- схема четко регламентирована законодательством;
- за инвестором закрепляется конкретный объект инвестирования (квартира);
- за действиями управителя ФФС наблюдает Госфинуслуг;
- при нарушении управителем законодательства он может быть заменен по решению суда;
- при невыполнении обязательств застройщиком он может быть заменен управителем ФФС;
- в некоторых случаях инвестор может отказаться от участия в ФФС и забрать вложенные средства.

Недостатки схемы:

- возможность получения в конечном итоге желаемой недвижимости зависит от выполнения своих обязательств как застройщиком, так и управителем ФФС;
- инвестору сложно разобраться во взаимосвязях между всеми участниками схемы и понять, где отстаивать свои права и интересы;
- если управитель ФФС и застройщик – связанные структуры, то при неплатежеспособности одного из них инвестор может потерять вложенные средства.

Выводы. Подводя итог всему вышеизложенному, можно констатировать следующее.

С точки зрения инвестора, все схемы покупки строящегося жилья рискованны. Ни одна из них не гарантирует своевременной сдачи дома в эксплуатацию и получения именно выбранной квартиры, а также не позволяет без потерь вернуть инвестиции. Механизм ФФС (фонда финансирования строительства) смог бы защитить права инвесторов, если бы фондами управляли независимые от застройщиков финансовые учреждения, к примеру, связка «крупный застройщик – крупный банк». Банк вел бы учет привлеченных средств, контролировал расходы застройщика и кредитовал доверителей ФФС (покупателей квартир). Пока застройщики контролируют себя сами – через родственные финансовые компании. Некоторые крупные банки (Укрсоцбанк, Кредитпромбанк, банк «Хрещатик») уже предлагают такую услугу, как создание и управление ФФС. Однако совместные проекты банков и застройщиков пока не получили широкого распространения [3].

Проведенный анализ существующих схем приобретения жилья на первичном рынке недвижимости Украины, анализ их основных преимуществ и недостатков, рисков потери права на оформление приобретенного жилья в собственность позволит в дальнейшем потенциальным покупателям правильно ориентироваться в выборе способа покупки нового жилья.

Источники и литература:

1. Резниченко Е. Различные схемы приобретения «первички»: Как купить жилье с наименьшими рисками. Путеводители : [Электронный ресурс] / Е. Резниченко. – Режим доступа : http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/putevoditeli/razlichnye_shemy_priobreteniy...
2. Орлов М. Целевые облигации – далеко не идеальный инструмент : [Электронный ресурс] / М. Орлов. – Режим доступа : http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/stati/tselevye_obligatsii_daleko_ne_idealny...
3. Задерей Н. Финансирование строительства: украинские реалии : [Электронный ресурс] / Н. Задерей. – Режим доступа : http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/stati/finansirovanie_stroitelstva_ukrainskie_...

Куземко Н.В.**УДК 338.242:336.717****ІНДИКАТИВНА МЕТОДИКА АНАЛІЗУ ТА ОЦІНКИ РОЗВИТКУ
БАНКІВСЬКОГО СЕКТОРУ**

Постановка проблеми. Підґрунтям ефективного функціонування банківського сектору є стабільна та надійна ресурсна база. Банківські фінансові ресурси перебувають у постійному русі, тому питання їх формування і розподілу постає досить часто. Управління портфелем банківських ресурсів повинно спиратись на глибокий та змістовний аналіз, направлений на оцінку актуального стану та перспектив подальшого розвитку, що особливо важливо в сучасних умовах економічної нестабільності.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблема ефективного аналізу портфеля банківських ресурсів на сьогоднішній день є відносно новою та малодосліджуваною. Хоча науковці розробляли певні механізми та підходи щодо методів та інструментів фінансового аналізу, однак зазвичай вони не враховують тенденції розвитку зовнішнього середовища, що є важливим елементом у процесі стратегічного управління. Серед учених, що вивчали це питання А.А. Пересада [1], А.А. Міцель та О.В. Каштанова [3], А.В. Зикіна, О.Н. Канев, С.Б. Огородніков [4], Г.Ф. Смалюк [5] і А. А. Первозванський [6,7].

Банківський сектор відіграє провідну роль на фінансовому ринку. В аспекті нещодавньої фінансової кризи, важливим виявилось питання упередження кризових ситуацій та дій негативних чинників на фінансову систему та зокрема на банківський сектор. Це можливо за умови ефективного механізму аналізу та оцінки стану розвитку банківського сектору, на основі якого коригувався б алгоритм управління з метою нівелювання впливу негативних чинників – це обумовлює **важливість та актуальність** даного дослідження.

Метою даної роботи є розробка такої методики аналізу портфеля банківських ресурсів, яка дозволила б з'ясувати фази економічного розвитку банківської системи упродовж 2006 – початку 2010 років, і визначити показники-індикатори, які сигналізували б про можливість її переходу із однієї фази економічного циклу у іншу. Структура таких індикаторів дозволить своєчасно підготуватись до наслідків переходу, або ж упередити їх завчасно.

Виклад основного матеріалу. Запропонована методика аналізу портфеля банківських ресурсів у якості інформаційної бази використовує систему статистичних даних та розрахованих коефіцієнтів – показників фінансової діяльності банківської системи, і проходить у наступній послідовності:

1. Визначення тематики дослідження.

У якості окремої сторони аналізу може бути прибутковість портфеля ресурсів, ефективність реалізації залучених ресурсів і т.п.. У даній роботі ми будемо досліджувати загальну та структурну динаміку обсягів портфеля ресурсів банку.

2. Збір попередньої та поточної статистичної інформації про обсяги та тенденції зміни обсягів складових портфеля банківських ресурсів.

Для аналізу портфеля банківських ресурсів ми будемо використовувати статистичну інформацію, представлену Національним банком України [8]

3. Оцінка результатів формування портфеля банківських ресурсів у розрізі окремих її аспектів.

Для цього рекомендується використовувати горизонтальний (трендовий) метод, який базується на вивченні динаміки окремих показників портфеля банківських ресурсів у часі. У ході використання даного методу розраховуються темпи росту (приросту) окремих показників за ряд періодів та виявляються загальні тенденції їх зміни (тренда). Додаткового за допомогою вертикального (структурного) методу аналізу кожного джерела банківських ресурсів, визначається динаміка його часової, ліквідної, клієнтської та ін. структури [1].

Важливим методом аналізу на даному етапі є R-аналіз (аналіз фінансових коефіцієнтів), який базується на розрахунку співвідношення різних абсолютних показників портфеля банківських ресурсів. У процесі застосування даної системи аналізу, визначаються різноманітні відносні показники та їх вплив на стан банківської системи. Коефіцієнти можуть мати різний характер, в залежності від якісних характеристик джерела ресурсу.

Для аналізу портфеля банківських ресурсів ми виділили період 2006 – 2010 років і аналізували основні показники банківського сектору: дані про операції на міжбанківському ринку, депозитні операції, рух іноземних залучень у банківській сфері, структуру статутного капіталу банку [9].

4. Виділення основних фаз економічного розвитку

На основі розрахованих у пункті 3 результатів та їх графічному відображенню, за допомогою порівняльного аналізу виділяємо основні фази розвитку банківського сектору. Порівняльний аналіз полягає