

Климчук С.В., Устюжанина Л.В.

УДК 330.526.39(477)+330.332

**МЕХАНИЗМ АДАПТАЦИИ БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫХ ФОНДОВ  
ВЗАИМНОГО ИНВЕСТИРОВАНИЯ**

**Постановка проблемы.** Изменения, происходящие в общественно – экономической жизни государства, приводят к существенной перестройке социально – экономических отношений. После провозглашения независимости Украины государство стало на новый путь развития. Главным направлением стало ориентация на рыночные отношения. Однако социально – экономический кризис нанес урон производству, также выражается в развале финансовой системы, инфляционных процессах, безработице и прочих негативных явлениях.

В такой ситуации когда экономика страны не стабильна, постоянно ведется процесс реформирования, необходимы новые способы социальной помощи, т.к. государственные фонды в большинстве своем не справляются со своей задачей.

Один из выходов, это новый подход к благотворительной помощи. Опираясь на опыт зарубежных стран и деятельность украинских благотворительных организаций в данной работе рассматривается и анализируется вся информация связанная с деятельностью некоммерческих организаций и предложено новое видение данной проблемы.

**Анализ последних публикаций:** данным вопросом занимаются Верховная Рада Украины, Кабинет Министров Украины, Местные органы управления, также физические и юридические лица, создающие организации некоммерческого типа. Также статьи журналистов делающих обзор деятельности вышеуказанных лиц. Отчеты благотворительных организаций. Отчеты деятельности правительства Украины.

**Цель исследования:** изучить историю благотворительности в советское время, мировой опыт в вопросах меценатства, найти положительные и отрицательные стороны. Изучить благотворительность в Украине, предложить новые методы управления и способы контроля, изучить нормативно – правовую базу, выявить закономерности развития благотворительности в зарубежном мире и Украине, провести анализ имеющихся данных привлечения и распределения средств. Исследование государственной политики в сфере социального обеспечения населения.

**Основные результаты исследования:** главной задачей государства является сбор, распределение, использование, контроль за денежными средствами. Налогообложение один из способов сбора средств. Предприятия, самозанятые физические лица, юридические лица, частные предприниматели, физические лица в установленный срок часть своего заработка перечисляют в бюджет Украины. Следующий этап – это распределение средств. Методы распределения бывают разные: это запланированные расходы, проекты для финансирования, различные фонды социальной помощи и т.д. Использование и контроль данных денежных средств самый важный этап, т.к. именно на этом этапе чаще всего происходят различные махинации. На примере механизма социальной защиты населения есть необходимость рассмотреть новые подходы в формировании качественной жизни населения, удовлетворению потребностей в полной мере, реализации новой программы взаимопомощи и контроля за использованием денежных средств.

Формирование величины социальных выплат, для каждой из этих выплат, рассчитывается по разному. Объединяющий результат заключается в том, что размер таких выплат не соответствует реальным потребностям граждан. Пенсии, выплаты и пособия на ребенка, страховые выплаты на случай потери трудоспособности, профессиональных заболеваний и т.д. также не обеспечивают полноценную жизнь. В такой ситуации необходим кардинально новый способ в реализации данных программ.

В современных условиях особую значимость приобретает социальная политика государства, которая представляет собой комплекс социально-экономических мероприятий государства, предприятий, организаций, местных органов власти, направленных на защиту населения от безработицы, повышения цен, обесценивания трудовых сбережений. Это особенно важно в условиях украинской действительности, так как вследствие глубокого экономического кризиса и спада производства остро встала проблема материального обеспечения населения, создания новых рабочих мест.

Социальная политика вытекает из социальных функций государства, которую оно выполняет в условиях действия конкурентного рыночного механизма. В силу того, что этот процесс объективен, неподвластен отдельному человеку, находится вне его контроля, государство, уменьшая социальную напряжённость, берёт на себя заботу о неимущих слоях общества. С помощью различных экономических рычагов государство регулирует личные доходы в пользу наименее обеспеченных слоёв. Важнейшим среди них являются социальные выплаты или дотации по безработице, помощь иждивенцам и инвалидам, помощь больным, пенсионерам и престарелым, пособия на детей, жилищные субсидии. Социальная помощь может быть оказана в виде предоставления бесплатного питания, оказания медицинской помощи, предоставления единовременных пособий. Именно благодаря этому, рыночную экономику в ряде стран называют социально ориентированной, то есть создающей высокий уровень социальной защиты населения. Среди всех экономически развитых стран особое место по этому показателю занимает Швеция. Трансферты (социальные выплаты) – одни из самых высоких в мире, государственные расходы ежегодно составляют более 60% ВВП, из них более половины приходится на трансферты. В США на реализацию социальных программ ежегодно затрачивается более 10% национального дохода. Для сравнения: в Украине госбюджет составляет около трети ВВП, в 2000 г. на социальные программы было потрачено 48% бюджета.

В Украине минимальный размер заработной платы более чем в 2 раза ниже минимального прожиточного минимума. Учитывая этот факт, можно утверждать, что украинская экономика не является социально ориентированной и будет оставаться такой на протяжении длительного времени.

Рассмотрим величины социальной помощи в Украине:

1. Размер минимальной пенсии в Украине 800 грн.
2. С 1 января на первого ребенка размер пособия составляет 17 952 грн, на второго - 36 720 грн, на третьего и следующего - 73 440 грн. Когда сумма будет разделена на 12, 24 и 36 месяцев то средняя выплата в месяц будет составлять 1500 грн.
3. Единовременная выплата одинакова как для первого, так и для последующих детей - с 1 января эта сумма составляет 7 344 грн. Уровень обеспечения прожиточного минимума для нетрудоспособных лиц и инвалидов с 1 января 562,5 грн.
4. Размер трудящимся гражданам по потери трудоспособности, болезни, профессиональным заболеваниям рассчитывается исходя из зарплаты и количества отработанных лет.

Все представленные суммы катастрофически малы, и не отвечают реалиям жизни. Проанализировав все недостатки системы социальной защиты населения есть смысл создания новой организации для помощи населению. Такая модель давно известна как благотворительная помощь, но в современном понятии у такой компании также масса недостатков. Самый главный недостаток в «раздутом» аппарате управления.

Так, любая благотворительная организация Украины должна иметь как орган исполнительной власти, так и наблюдательный орган, контролирующей деятельность организации и целевое использование средств и имущества фонда. Исполнительным органом благотворительной организации по закону является ее правление (комитет), полномочия которого могут варьироваться в зависимости от устава организации. Для обеспечения текущей деятельности фонда по закону должен быть создан административно-исполнительный орган во главе с руководителем (президентом, директором, председателем правления).

«Классическую» форму управления фондом можно увидеть на примере благотворительного фонда «Украина-3000». Его высшим руководящим органом является Конференция участников фонда. Именно она определяет, каков будет состав наблюдательного совета и основные приоритеты его развития. В свою очередь, наблюдательный совет осуществляет оценку и контролирует текущую деятельность исполнительного органа фонда – правления. Его члены избираются конференцией и подотчетны наблюдательному совету. Именно председателю правления принадлежат и функции непосредственного оперативного управления фондом.

Также стоит вопрос о чистоте работы таких фондов. Ведь именно неприбыльные организации имеют огромное преимущество, такое как освобождение от налогообложения.

Таким образом автор статьи предлагает новое видение в формировании, управлении и функционировании благотворительной организации как альтернатива государственной социальной помощи.

**Выводы.** Благотворительная организация нового образца построена на принципе управления населением. Так, главой организации один человек, учредитель (директор). Благотворительная организация – это специальная компьютерная программа открытая через интернет. Формирование бюджета (фонда социальной защиты – помощи) основан на стандартных принципах одноразовой финансовой, гуманитарной, имущественной или иной помощи, систематических взносов, либо предоставление человеческих ресурсов для реализации волонтерских программ. Особенностью является то, что вся внесенная помощь, например финансовая сразу отражается в реальном времени, так человек пришедший в банк производит операцию, и эта операция видна в программе и все желающие видят сколько кто когда внес сумму, также происходит и с другими видами помощи.

Самая важная часть это распределение полученных средств. Все нуждающиеся регистрируются в благотворительной организации внося свое фото, ФИО, данные о месте жительства, данные паспорта и заявку на предоставление помощи. Следующий этап это реализация, именно граждане принимают решение о предоставлении тому или иному человеку благотворительную помощь. Желающий голосует регистрируясь и внося свой номер и серию паспорта, проголосовать можно один раз. По истечению месяца оглашаются 10 человек набравшие больше всего голосов.

Главный этап контроль. 10 победивших в голосовании должны подтвердить, то что они достойны помощи.

Таким образом, новый подход в реализации денежных средств благотворительной организации защищены от нецелевого использования, воровства и махинаций. А граждане получают реальную возможность решить насущные проблемы.

#### Источники и литература:

1. ЗУ «О благотворительности и благотворительных фондах», (с изменениями и дополнениями) : [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://nadeshda.com.ua/zakony\\_o\\_blagotvoritelnosti/zakon\\_o\\_blagotvoritelnosti/](http://nadeshda.com.ua/zakony_o_blagotvoritelnosti/zakon_o_blagotvoritelnosti/)
2. Из истории советской благотворительности : [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://philanthropy.ru/esse/2010/07/26/2581/>
3. Все о пенсиях, пособиях, социальной защите граждан Украины : науч.-практ. коммент. и сб. нормат. актов / И. М. Сирота. – 4-е изд., перераб. и доп. – Х. : Одиссей; Фолио, 2003. – 687 с.; Право социального обеспечения в Украине : учеб. – Х. : Одиссей, 2000. – 384 с.; Соціальний захист громадян: проблеми та гарантії // Право України. – 1993. – № 3. – С. 18-20.

4. Сташкін Б. Норми права соціальногозабезпечення / Б. Сташкін // Право України. – 2002. – № 2. – С. 74-78.
5. Про державнусоціальнодопомогомалозабезпеченимсім'ям: затв. 1 червня 2000 р. № 1768 – Ш. // Від Верх. Ради України. – 2000. – № 35. – С. 662-665.
6. Трудове право України : підруч. / Н. Б. Болотіна, Т. М. Додіна та ін.; за ред.: Н. Б. Болотіної, Г. І. Чанишевої. – К. : Знання, 2000. – 563 с; Збірник нормативно-правових актів / упоряд.: П. А. Бущенко, І. А. Ветухова. – 2-е вид., випр. та доп. – Харків : Консул, 2002. – 464 с.

**Кондрашова Г.П.**

**УДК 332.7/336.27**

## **АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ИПОТЕКЕ СХЕМЫ ПОКУПКИ И ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ**

**Введение.** В большинстве зарубежных стран широко развита система ипотечного кредитования, условия которого более либеральны, чем в Украине. Однако и такие, более мягкие, и поэтому более приемлемые для рядового потенциального покупателя жилья в кредит условия ипотеки устраивают не всякого реально существующего покупателя. Кто-то из покупателей, имеющий приличную сумму накопленных денежных средств, не хочет нести бремя выплаты суммы кредита и процентов по нему в течение длительного периода времени; у кого-то из покупателей жилья не хватает на его полную оплату небольшой суммы денежных средств и он не хочет связываться с кредитным учреждением и переплачивать за квартиру сверх ее рыночной стоимости; кто-то из покупателей жилья хочет и в состоянии быстро купить абсолютно новое жилье и так далее. Когда условия ипотечного жилищного кредитования не могут кредитными учреждениями быстро изменяться вслед за изменением потребностей потенциальных его покупателей, тогда появляются альтернативные ипотечному кредитованию, более оригинальные схемы покупки новой жилой недвижимости [1].

**Цель исследования.** Цель данной статьи состоит в изучении опыта покупки нового жилья за границей без привлечения механизма ипотечного жилищного кредитования и возможности его применения в Украине в условиях недоступности для рядовых граждан Украины жилищной ипотеки.

**Основные результаты исследований.** Как правило, все эти схемы покупки и инвестирования в жилую недвижимость касаются приобретения нового жилья.

**Схема возвратного лизинга, или lease-back,** является довольно распространенным инструментом инвестирования на рынках недвижимости многих европейских стран, США и Канады.

По данной схеме покупатель приобретает жилье и сразу после покупки передает его под управление продавца для последующей сдачи в аренду. Как правило, такого рода сделки производятся на рынке новостроек, когда продавцом выступает компания-девелопер. Покупатель приобретает недвижимость и передает ее в управление той же фирме, у которой ее приобрел. Покупатель подписывает с этой компанией договор аренды (управления), по которому покупателю гарантируется определенный ежегодный доход; за покупателем также сохраняется право использовать эту недвижимость в своих целях определенное количество недель в году. Что это дает покупателю? Во-первых, в отдельных случаях lease-back позволяет приобрести недвижимость, на которую не хватает собственных средств. По договоренности с девелопером покупатель вносит только часть средств за квартиру, а остальная сумма погашается за счет арендных платежей от сдачи жилья. Через несколько лет, когда стоимость квартиры уже покрыта полностью, покупатель становится ее полноправным собственником. После этого он может пользоваться жильем сам, либо начать получать доход от сдачи своего жилья в аренду. Во-вторых, если покупатель изначально оплатил квартиру полностью, то для него это хороший способ инвестирования в жилье, гарантирующий невысокий, но стабильный доход.

Возможные сроки для подобных договоров составляют, как правило, 9-11 лет, а гарантированная ежегодная доходность – 4 - 8% в год в зависимости от страны и типа недвижимости. Так, в США средняя доходность такой схемы приобретения нового жилья составляет 6% годовых, а сроки не простираются далее 10-11 лет. Во Франции весьма распространены и более длительные сроки возвратного лизинга, вплоть до 20 лет. Подобные схемы покупки и инвестирования в недвижимость используются во многих странах, однако наиболее применимы они в курортных зонах США, Франции, Великобритании, Испании, Италии и Швейцарии. Через такую систему зачастую решается проблема нехватки гостиничных мест. В этих странах также распространены более короткие схемы возвратного лизинга. Например, в штате Флорида, США, в ряде гостиничных комплексов предлагают гарантированную доходность в размере 10% в течение первых двух лет с последующим доверительным управлением, при котором до 33% ежемесячных доходов от сдачи в аренду недвижимости выплачиваются управляющей компании. Но при таких условиях прибыль на вложенные средства может быть даже выше, чем в случае с гарантированной доходностью.

Эксперты утверждают, что почти на любом европейском рынке можно купить недвижимость по схеме lease-back, но иногда для этого требуется очень хорошее знание рынка недвижимости. К примеру, на таком развивающемся рынке недвижимости, как Черногория, где ипотека только зарождается, девелоперы не имеют доступа к дешевому финансированию, и они предлагают следующую схему покупки жилья.

Компания гарантирует выдачу потенциальному покупателю недвижимости кредита под 7,5% годовых на срок до 30 лет на покупку квартиры, и эта же компания будет погашать этот кредит в течение 8 лет из