

УДК 338.46:332.85

ФОРМУВАННЯ ПРОЦЕДУРИ НАДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ПОСЛУГИ НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Давиденко Д.О.

Харківський національний економічний університет
імені Семена Кузнеця

Досліджено практичні питання процедури надання фінансової послуги на ринку житлової нерухомості. Проведено аналіз діючих умов здійснення операцій на ринку. Визначено недоліки етапів механізму фінансування. Побудовано технологію механізму інвестування, що інформує учасників процесу про його особливості функціонування. Надано структурне бачення аспектів кінцевого етапу фінансування, а саме запропоновано доповнити механізм особливостями, що властиві фінансовій послугі.

Ключові слова: ринок житлової нерухомості, житло, процедура, фонд фінансування будівництва, фінансова послуга, об'єкт інвестування.

Постановка проблеми. Фонд фінансування будівництва (ФФБ) вважається популярним учасником процесу надання фінансової послуги на ринку житлової нерухомості. Законодавчо робота ФФБ регулюється ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [1], але цей діючий норматив не відображає перелік дій учасників процесу фінансування житла, а лише звертає увагу на правочинні аспекти діяльності установи. Інвестори, які звертаються до ФФБ не поінформовані про перебіг дій, що супроводжують процес фінансування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання процедур надання фінансових послуг на ринку є предметом досліджень багатьох вчених. Окремими фінансовими інструментами на ринку житлової нерухомості займалися В. І. Кравченко [2], К. Паливода [3], В. Ю. Прокопенко [4], Т. В. Майорова [5], Т. В. Шевчук [6] та ін.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Однак головною проблемою залишається невизначеність алгоритму отримання кінцевого результату від надання фінансової послуги, а саме збереження реальної вартості активу або отримання прибутку інвестором від майбутньої реалізації житла.

Мета статті. Метою дослідження є розробка теоретичних положень та практичних рекомендацій щодо формування процедури надання фінансової послуги на ринку житлової нерухомості.

Виклад основного матеріалу. Надання фінансової послуги – це процес, що супроводжується узвичаєним порядком здійснення процедур призначеним для виконання певних дій. Здійснення операцій з житловою нерухомістю – фінансова послуга, яка направлена на фінансування житла. Як будь-яка інша послуга (ст. 9 ЗУ «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» [1]) вона представляє взаємодію учасників механізму надання фінансової послуги. Всі особливості цієї взаємодії відображені в Правилах ФФБ, який є пріоритетною фінансовою установою при здійсненні операцій з житловою нерухомістю.

Правила ФФБ є основним документом, що регламентує процес надання фінансової послуги для здійснення операцій з житловою нерухомістю. Кожний ФФБ має власні правила для кожного об'єкту інвестування, тобто будинку. Правила

мають стандартизовану форму, їх зміст не відрізняється [7].

Правила ФФБ містять широкую інформацію щодо переліку дій всіх учасників процесу, а саме: загальні положення, в яких зазначаються основні поняття, наголошується публічність правил, представлені дані про забудовника та управителя; процедура створення ФФБ; особливості управління ФФБ, обмеження права довірчої власності та порядок встановлення управління майном; порядок взаємодії управителя, забудовника і довіритель ФФБ; встановлення управління майном, участь у ФФБ, де зазначено порядок укладання договору про участь у ФФБ, порядок та умови внесення коштів довірцями ФФБ, порядок та умови внесення коштів довірцями ФФБ, порядок та умови резервування, порядок та умови розрахунків, взаємодія всіх учасників процесу до планового введення, порядок відкріплення об'єкта інвестування від довірителя ФФБ, умови припинення управління майном та виконання умов договору про участь у ФФБ; порядок оформлення документів про права власності на об'єкт інвестування; винагорода управителя – платні послуги з оформлення додаткових операцій; перепланування; отримання довірцями ФФБ кредиту для участі у ФФБ; заключні положення – умови функціонування ФФБ у випадку його ліквідації [8].

Кожний розділ правил інформує учасника ФФБ про всі деталі роботи фонду та інструктує його щодо можливих небезпек, які потребують певної уваги за для страхування інвестора. Процес надання фінансової послуги для здійснення операцій з житловою нерухомістю, який представлений в правилах ФФБ є юридично обтяженим документом, що ускладнює зрозумілість особливостей користування фінансовим активом, який є ключовим невиділеним моментом для інвестора.

Відсутність єдиного переліку дій процесу фінансування житла дає змогу опускати дійсно важливі аспекти механізму. Юридично правила є законодавчим документом, який застраховує всіх учасників, але фактичним інвестиційним проектом є довіритель, без грошових коштів якого механізм не може функціонувати. Тому, потреба в правильних акцентах та технології фінансової послуги є невід'ємною частиною співпраці фонду з інвестором.

Процес надання фінансової послуги – як і будь – який економічний процес має певну структуру, яку прийнято називати технологією [9]. Саме завдяки правильно організованій технології інвестор має можливість виявити негативні процеси та ліквідувати їх, тим самим підвищити ефективність роботи всього механізму. Технологія фінансової послуги для здійснення операцій з житловою нерухомістю представлена на рис. 1.1 (авторське бачення). Технологія – система, яка має вхід та вихід, суб'єкти та п'ять етапів процесу, який виражає. Кожний етап має власну назву та структуру поетапних дій.

Згідно рис. 1.1 до суб'єктів віднесені учасники процесу надання послуг для здійснення операцій із застосуванням ФФБ – управитель, довіритель, управитель, забудовник [10].

Першим етапом технології здійснення операцій з житловою нерухомістю через ФФБ є процедура створення фінансової установи. Цей етап не є однозначним з точки зору зацікавленості інвестора, але в правилах ФФБ фігурує перелік дій, який передре самій процедурі надання послуги. Інвестора в даному питанні цікавить лише законність діяльності фонду, а особливості створення фінансової установи не повинні концентрувати його увагу та давати можливість для надлишкової цікавості. Він не є учасником цього процесу. Якщо ж порядок створення ФФБ відображений в правилах, він потребує детального пояснення: що собою являє ФФБ типу А, як визнаються правила довірительми, хто є учасниками загальних зборів та інше.

На теперішній час це 7-9 пунктів, які не є чітко регламентованими та відображають основні положення взаємовідносин управителя та забудовника. Наприклад, правилами одного з існуючих фондів [11] передбачена процедура створення ФФБ звучить як «управитель за власною ініціативою створює ФФБ». Всі наступні пункти цієї процедури з процесом створення не мають зв'язку. Етап який відображений в технології сформований на дослідженні документів ФФБ, в тому числі правил та дозволяє користувачеві чітко представляти дії управителя, від яких залежить перше розуміння загальної процедури надання послуги. Також правила не інформують учасника щодо банку, який обслуговує фонд. Інвестор (довіритель) має повне право знати, де саме будуть зберігатись його кошти. Дійсно управитель приймає рішення щодо коштів переданих до його управління, але поінформованість інвестора як головного вигодонабувача є невід'ємною частиною будь-якої ефективно наданої послуги [11].

Наступним етапом є процедура залучення коштів. Ця процедура є першою в механізмі надання фінансової послуги, де задіяно інвестора (довірителя). Першою дією довірителя є укладення договору про участь у ФФБ. Договір на участь засвідчує не лише майнові права довірителя, а й фіксує передачу грошових коштів в управління управителю. При укладанні договору про участь у ФФБ управитель надає пропозицію інвестору щодо вільних об'єктів інвестування. Пропозиція управителя формується на основі обсягу

замовлення на будівництво, яке надає управителю забудовник. Інвестор обирає об'єкт, а управитель зобов'язаний зарезервувати його та закріпити за інвестором. Після цього довіритель вносить кошти на рахунок ФФБ частково або в повному обсязі. Остаточне майнове право підтверджує сертифікат про участь у ФФБ – документ, який несе змістовну інформацію, щодо особистості інвестора як вигодонабувача, обраного об'єкту інвестування, запланованої дати введення об'єкта в експлуатацію, внесеної інвестором суми грошових коштів, кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, графіка подальшого внесення коштів (якщо кошти не було внесено в повному обсязі), витяг з договору про зобов'язання забудовника своєчасно виконати будівельні роботи та ввести в експлуатацію об'єкт інвестування. Якщо кошти інвестором внесені не в повному обсязі, після кожного дофінансування управитель обмінює сертифікати на інші з відновленими даними, щодо суми. Ціна вимірної одиниці, що є визначеною в договорі про участь у ФФБ не може змінюватись на вже закріплені об'єкти інвестування [11].

Згідно правил ФФБ управитель залишає за собою право відкріпити від інвестора зарезервовані об'єкти у разі невиконання умов договору про участь. Основною причиною подібних дій є порушення з боку інвестора графіку грошових розрахунків з ФФБ. Процедура

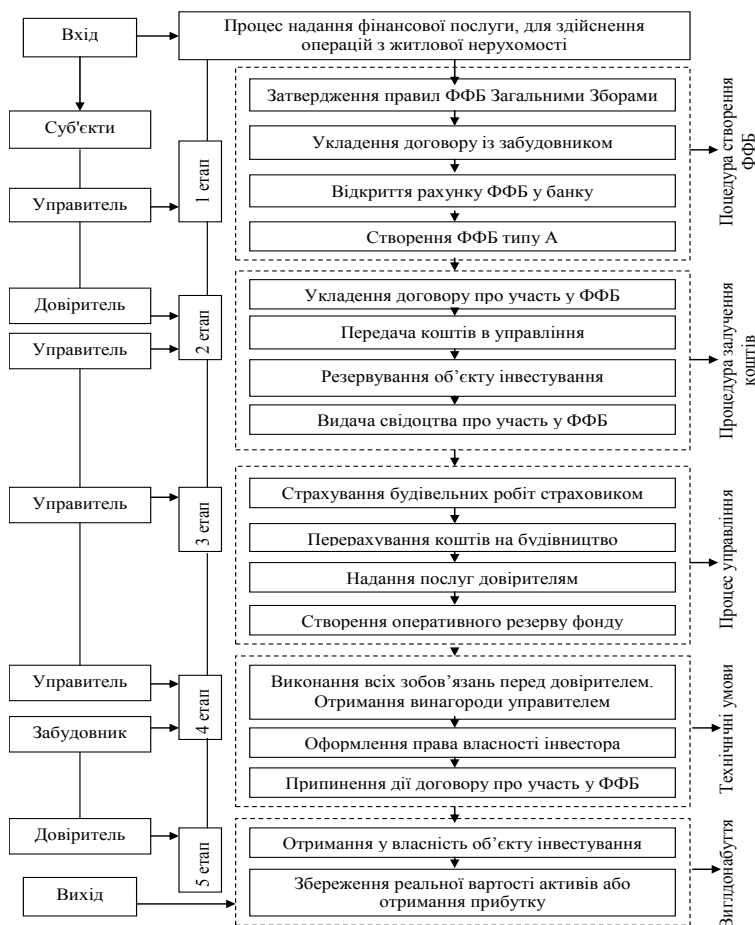


Рис. 1.1. Технологія надання фінансової послуги через ФФБ

Джерело: розроблено автором

відкріплення не є одномоментною, вона супроводжується письмовими повідомленнями, заявами відповідного зразка, в деяких випадках судовими позовами проти довірителя або забудовника. Дії інвестора повинен захищати управитель як гарант послуги з фінансування житла, але фактично інвестор самостійно контролює процес надання послуги [12].

Процес управління, що є третім етапом в технології повністю забезпечується управителем. Першим його зобов'язанням є обрання страховика для забудовника, який зобов'язаний укласти договір обов'язкового страхування будівельно-монтажних робіт на весь час спорудження об'єкта будівництва та на гарантійний термін від ризиків його пошкодження або знищення внаслідок техногенних аварій та природних явищ – на користь управителя як довірчого власника. Також управитель укладає договір з забудовником щодо регулювання їх взаємовідносин в процесі організації спорудження об'єктів будівництва з використанням отриманих в управлінні коштів та подальших передачі забудовником об'єктів інвестування. Управитель після підписання всіх зазначених договорів перераховує частину отриманих у довірчу власність грошових коштів на фінансування будівництва згідно з графіком фінансування та формує оперативний резерв, який залишається в управлінні управителя і не може бути менше 10% від суми фактично внесених довірителями ФФБ грошових коштів.

Грошові кошти оперативного резерву управитель використовує для виконання таких операцій: повного або часткового повернення грошових коштів довірителям ФФБ у разі виявлення управителем ризику невиконання забудовником умов договору про використання отриманих коштів, перерозподілу отриманих в управлінні грошових коштів між об'єктами будівництва внаслідок здійснення довірителями ФФБ операції зміни об'єкта інвестування [13].

Після виконання управителем зобов'язань перед усіма довірителями до прийняття рішення управителем про припинення функціонування ФФБ оперативний резерв розформовується: грошові кошти резерву перераховується забудовнику протягом 10 робочих днів з дати отримання управителем від нього всіх копій актів прийому-передачі об'єктів інвестування у власність довірителям ФФБ. У випадку зменшення оперативного резерву ФФБ забудовник зобов'язаний на письмову вимогу управителя перерахувати грошові кошти на рахунок ФФБ у розмірі, достатньому для деформування мінімального оперативного резерву.

Також управитель за письмовою заявою інвестора може надавати йому платні послуги: оформлення зміни об'єкта інвестування, оформлення уступки права вимоги довірителя на користь третіх осіб, оформлення відмови від участі у ФФБ тощо.

Четвертий етап технології надання послуги носить назву технічні умови. Він заключається в виконанні всіх зобов'язань забудовником та управителем перед довірителем, тобто інвестором та оформленні необхідних документів для передачі йому прав власності.

Після закінчення будівництва об'єкту інвестування забудовник вводить його в експлуатацію

та надає дані БТІ про фактичну загальну площу кожного конкретного об'єкту інвестування в цьому об'єкті будівництва для проведення остаточних розрахунків з довірителями ФФБ. Управитель повідомляє інвесторів про необхідність остаточних розрахунків за даними БТІ, якщо такі не були виконані заздалегідь. Далі управитель передає забудовнику перелік довірителів ФФБ, які виконали своє фінансове зобов'язання за договором про участь у ФФБ. Довірителям управитель передає майнові права на об'єкти інвестування за договорами та довідку про 100%-ву оплату вартості загальної площі об'єкта інвестування. Договір про участь у ФФБ припиняє свою дію, так як всі зобов'язання управителя перед довірителями виконані [13].

Як зазначено правилами ФФБ, за перерахування коштів на фінансування будівництва довірителі не сплачують управителю винагороду, її зобов'язаний сплатити забудовник. Але це питання не є однозначним, так як за згоди забудовника управитель має право самостійно утримати належну винагороду з рахунку ФФБ, а єдиними інвесторами цього рахунку є довірителі, тому фактично винагороду оплачують інвестори. Тому у випадку необхідності повернення управителем грошових коштів з ФФБ інвестору при наданні платних послуг, він отримує кошти в розмірі зменшеному на розмір винагороди управителя. Також поки гроші знаходяться в управлінні, управитель має право отримувати з вільних коштів фонду та оперативного резерву процентний дохід, який вважається винагородою управителя від інвесторів.

З довідкою про повну оплату інвестор звертається до забудовника, щоб отримати акт прийому-передачі об'єкта інвестування в строк 5 днів. Якщо інвестора не влаштовує якість виконання об'єкту інвестування, то він повинен звернутись з претензією до забудовника до моменту підписання акту прийому-передачі. Всі недоліки або невідповідності вимогам проектно-кошторисної документації, фіксуються в акті спільної комісії про виявлені недоліки, який підписується довірителем і забудовником. Комісія складається з ініціативи інвестора і в обов'язковому порядку включає по одному представнику від інвестора і забудовника. Порядок та термін ліквідації недоліків регулюються графіком. Після усунення виявлених недоліків забудовник повідомляє у письмовій формі інвестора про цей факт. Якщо довірителі влаштовують виправлення він підписує акт прийому-передачі об'єкту інвестування. Оформлення права власності на житло здійснюється забудовником за його кошти. Лише після отримання документів про право власності всі взаємовідносини між учасниками процесу надання послуги для здійснення операцій з житловою нерухомістю припиняються як і робота механізму. Правилами ФФБ цей етап відзначений як остаточний, але представлена технологія відображає процес надання фінансової послуги, тому етапи потребують доповнення у вигляді аспектів, що притаманні лише категорії фінансова послуга. Таким аспектом є подальша інвестиційна цінність об'єкту [14].

Кінцевий результат процесу фінансування житла через фінансову установу ФФБ – це вигодонабуття інвестором, яке виражене отриманням

прав власності [15]. В останньому етапі технології зазначено її вихід як збереження реальної вартості активу або отримання прибутку інвестором. Якщо розглядати житло як актив, то зрозумілим є факт, що інвестувавши в житлову нерухомість через ФФБ, з часом об'єкт лише збільшиться в ціні. Є декілька варіантів: якщо інвестор придбав житло для власного користування, його реальна вартість зберігається, так як вкладення в нерухомість є загальноприйнятним надійним способом інвестування коштів, який допомагає зберегти гривню на фоні її девальвації. Якщо інвестор планує отримати прибуток від операції у матеріальному вигляді, то він або продає квартиру, або здає її в оренду. Формування прибутку для інвестора відбувається шляхом визначення різниці між покупкою в недобудованому комплексі та продажем її після закінчення будівництва. Загалом, розмір такої різниці складає від 10% до 30% від вартості житла.

Висновки і пропозиції. Отже, фінансова послуга для здійснення операцій з житловою нерухомістю складна структурована система, яка побудована на умовах залучення коштів інвестора для цільового їх використання, а саме фінансування будівництва.

За результатами здійснення цих операцій інвестор отримує у власність об'єкт інвестування, що передбачено у правилах ФФБ як вигодонабуття.

Запропонована технологія дає можливість не лише чітко розуміти структуру послуги, а й виявляти і боротися з причинами невиконання умов її надання. Технологія носить інформативний характер, що допомагає всім учасникам процесу побудувати взаємовигідні відносини між ФФБ та інвестором. Поінформованість інвестора у вигляді покрокового переліку дій дає змогу чітко розуміти тонкощі процедури надання послуги. Багато аспектів правил ФФБ нагромаджені інформацією, яка повторюється або заплутаними посиленнями. Більш того, деякі моменти один одному суперечать. Для захисту своїх споживчих прав інвестор повинен самостійно контролювати роботу механізму.

Отримання прибутку як один з етапів технології, який не відображається в правилах, дозволяє інвестору використовувати грошові ресурси для власного матеріального забезпечення, що вірогідно вплине на популярність послуги та збільшити обсяг фінансового потоку на ринок житлової нерухомості.

Список літератури:

1. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 04.07.2013 № 402-VII // Відомості Верховної Ради. – 2013. № 48. – С. 682.
2. Кравченко В. І. Основи житлової економіки / В. І. Кравченко, К. В. Паливода, В. А. Поляченко. – К.: Основа, 2007. – 416 с.
3. Паливода К. Становлення та розвиток іпотечного ринку житла в Україні. Підсумки експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд» / К. Привода // Вісник Національного банку України. – 2006. – № 12. – С. 3-9.
4. Прокопенко В. Ю. Фінансово-кредитні інструменти на ринку нерухомості: теорія та практика: монографія / В. Ю. Прокопенко. – Х.: ВПП «Контракт», 2012. – 416 с.
5. Майорова Т. В. Інвестиційна діяльність: навч. посіб. / Т. В. Майорова. – К.: Центр навчальної літератури, 2009. – 472 с.
6. Шевчук Т. В. Проблеми вибору ефективних механізмів фінансування житлового будівництва / Т. В. Шевчук // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України. – 2009. – Т. 24. – С. 233-244.
7. Правила ФФБ виду «А» (зразок): Розпорядження Держфінпослуг № 6473 від 30.11.06 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.svdevelopment.com/ru/info_guide/zakukr/other/20/118/???history=0&sample=24&ref=0
8. Офіційний сайт Банк Південний. Фонд фінансування будівництва [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://bank.com.ua/ua/businesses/financing-businesses/construction-financing/?history=0&sample=16&ref=1>
9. Унінець-Ходаківська В. П. Ринок фінансових послуг: теорія і практика. Вид. 2-ге, доп. і перероб: навч. посіб. / В. П. Унінець-Ходаківська, О. І. Костюкевич, О. А. Лятамбор. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 392 с.
10. Майоров В. О. Особливості організації будівництва (ПФ, деривативи, облигації) [Електронний ресурс] / В. О. Майоров. – Режим доступу: <http://iqlaw.com.ua/publikatsiji/blog/147-osoblivosti-organizatsiji-budivnitstva-pif-derevativi-obligatsiji???history=0&sample=5&ref=1>
11. Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договору підряду в капітальному будівництві: Постанова Кабінету міністрів України від 28.12.11 № 1390 // Офіційний вісник України. – 2005. – № 31. – С. 1867.
12. Асоціація допомоги постраждалим інвесторам. Фінансування будівництва житла через ФФБ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.investhelp.com.ua/content/f%D1%96nansuvannya-bud%D1%96vnitstva-zhitla-cherez-ffb???history=0&sample=16&ref=2>
13. Будівельний альянс груп. Як правильно вибрати забудовника для придбання житла? [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://budal.com.ua/yak-pravilno-vibrati-zabudovnika-dlya-pridbannya-zhitla>
14. Грінченко Р. Відмінні особливості залучення інвестицій у будівництво житла в Україні через фонди фінансування будівництва (ФФБ) / Р. Грінченко // Галицький економічний вісник. – 2009. – № 1. – С. 87-90.
15. Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг: Закон України від 15.01.2015 № 123-VIII // Відомості Верховної Ради. – 2015. – № 10. – С. 64.

Давиденко Д.А.

Харьковский национальный экономический университет
имени Семена Кузнеця

ФОРМИРОВАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ УСЛУГИ НА РЫНКЕ ЖИЛИЩНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация

Исследованы практические вопросы процедуры предоставления финансовой услуги на рынке жилой недвижимости. Проведен анализ действующих условий осуществления операций на рынке. Определены недостатки этапов механизма финансирования. Построено технологию механизма инвестирования, которая информирует участников процесса о его особенности функционирования. Дано структурное видение аспектов конечного этапа финансирования, а именно предложено дополнить механизм особенностями, которые присущи финансовой услуге.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, жилье, процедура, фонд финансирования строительства, финансовая услуга, объект инвестирования.

Davidenko D.A.

Simon Kuznets Kharkiv National University of Economics

THE FORMATION PROCEDURES FOR THE PROVISION OF FINANCIAL SERVICES TO THE REAL ESTATE MARKET

Summary

Studied practical questions of the procedure of provision of financial services in the real estate market. An analysis of the current modalities of operations in the market. Identify gaps stages of the funding mechanism. Built the technology investment mechanism which informs the process about its features functioning. This structural vision for the final phase of funding and it proposed to amend the mechanism features that are inherent to financial services.

Keywords: residential property market, housing, procedure, construction financing fund, financial service, investment object.