

УДК 336.73(477)

*Завора Таїна Миколаївна*

*Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка*

*кандидат економічних наук, доцент*

## ОСОБЛИВОСТІ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА ЧЕРЕЗ ФФБ

Недосконалість фінансово-кредитної системи, обмеження у виділенні земельних ділянок, відсутність стимулюючих факторів у вирішенні житлових питань значно загострили житлову проблему. Понад 1,4 млн. сімей в Україні тривалий час перебувають на обліку як такі, що потребують поліпшення житлових умов. Забезпечення громадян житлом, підвищення благоустрою житлового фонду залишається однією з найгостріших соціально-економічних проблем [1]. Тому в умовах трансформації соціально-економічних відносин закономірним постає питання розвитку житлового будівництва та вибору схем фінансування будівництва житла. За даними дослідження, проведеного Національним інститутом стратегічних досліджень, питома вага житла, побудованого за державні кошти, має постійну тенденцію до зменшення – із 1,5% у 2000 р. до 0,3% у 2011 р. В умовах неспроможності фінансування державою житлового будівництва в обсязі дореформеного періоду, до 1990 р., закономірною є постановка питання формування ринку житла, який має певні особливості, зокрема формується як класичний ринковий механізм з економічними категоріями, такими як попит і пропозиція, під впливом регіональних факторів: економічних, соціальних, демографічних, природно-кліматичних, психолого-традиційних та естетичних. Факторами, що впливають на ринковий попит житла, є: грошові доходи населення, кількість споживачів, ціни на житло відповідно до його класифікації, уподобання споживача. Україна, втративши пріоритетну в минулому роль держави в наданні житла населенню, упроваджує нові моделі фінансування житлового будівництва, зокрема, використовуючи такі схеми фінансування та забезпечення житлом населення: дотаційні, корпоративні, банківські. Дотаційна схема фінансування полягає у спрямуванні коштів на будівництво житла й пільгове кредитування за рахунок державного та місцевих бюджетів із метою реалізації державних програм, а саме: молодіжного житлового будівництва, забезпечення житлом військовослужбовців, «Будинок на селі», забезпечення житлом постраждалих від аварії на Чорнобильській АЕС, забезпечення житлом державних службовців [2 – 5]. Корпоративна схема фінансування використовує залучення коштів фізичних і юридичних осіб та банків із метою здійснення будівництва житла в межах будівельно-фінансових холдингів [6]. Корпоративну схему фінансування житлового будівництва використовує у своїй діяльності холдингова компанія «Київміськбуд» [7]. Законом України «Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд» була запроваджена нова організаційна форма та економічний механізм стимулювання розвитку житлового будівництва і розширення можливостей соціального забезпечення населення України. Відповідно до Закону залучені кошти фізичних і юридичних осіб на пенсійні вклади спрямовуються на довгострокове кредитування будівництва житла під заставу цього житла. [8]. Банківська схема передбачає фінансування житлового будівництва за рахунок житлових іпотечних кредитів.

Починаючи із 2003 р. Законом України «Про фінансово-кредитні механізми й управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» визначені вимоги про залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами, а також правові засади й умови випуску, розміщення та обліку сертифікатів фондів операцій з нерухомістю [9]. Згідно із законом фінансові установи створюють фонди фінансування

будівництва (ФФБ), метою діяльності яких є отримання довірцелями ФФБ у власність житла, або фонди операцій з нерухомістю, метою створення котрих є отримання доходу власниками сертифікатів ФОН, у тому числі шляхом участі спільного інвестора ФОН у фонді фінансування будівництва. Фінансова установа з власної ініціативи створює ФФБ, який може бути двох видів – ФФБ виду А та ФФБ виду Б, котрі відрізняються розподілом повноважень між забудовником та управителем фонду. Для ФФБ виду А поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування й об'єкта будівництва, коефіцієнти поверху та комфортності визначає забудовник, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва й зобов'язаний своєчасно ввести його в експлуатацію відповідно до проектної документації та виконати всі необхідні роботи для дотримання технічних характеристик об'єктів інвестування та об'єкта будівництва незалежно від обсягу фінансування. Для ФФБ виду Б забудовник бере на себе зобов'язання дотримуватися вимог управителя щодо споживчих властивостей об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, здійснювати спорудження об'єктів будівництва без порушення графіків будівництва й відповідно до проектної документації та в межах загальної вартості будівництва, погодженої з управителем, і своєчасно ввести їх в експлуатацію й виконати всі необхідні роботи для дотримання технічних характеристик об'єктів інвестування та об'єкта будівництва у разі виконання управителем графіка фінансування будівництва; управитель визначає поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнти поверху і комфортності та приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва [9]. Управителем може бути фінансова установа, що отримала в установленому законодавством порядку дозвіл/ліцензію на здійснення визначеної Законом діяльності, статутний капітал якої становить не менше одного мільйона євро, котрий повинний бути повністю сплачений виключно грошовими коштами до початку залучення коштів від установників управління майном.

Типова схема фінансування будівництва житла через ФФБ включає чотирьох основних його учасників: управителя ФФБ, забудовника, інвестора, страхову компанію (рис. 1). Управитель ФФБ утворює фонд і виконує функції фінансування житлового будівництва. Схема «Фонд фінансування будівництва» передбачає обов'язкову наявність ліцензованого посередника (банку чи фінансової установи), який керує роботою схеми, що практично унеможливує зловживання і нецільове використання коштів інвесторів, зводить до мінімуму ризику ринку житлового будівництва [10].

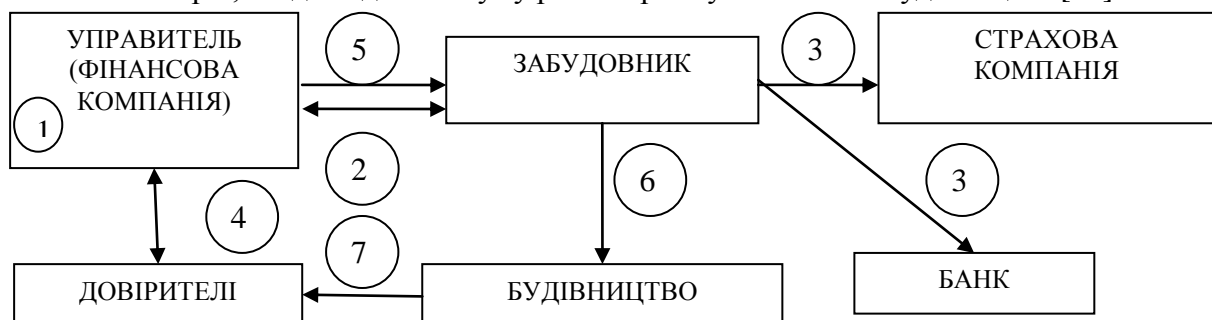


Рис. 1. Схема фінансування будівництва житла через ФФБ

1. Управитель (фінансова компанія або банк) утворює Фонд фінансування будівництва.
2. Управитель ФФБ і забудовник укладають договір, за яким забудовник зобов'язується збудувати один чи декілька об'єктів будівництва, ввести їх в експлуатацію та передати об'єкти інвестування установникам цього фонду.

3. Забудовник (підрядники, субпідрядники забудовника) відкриває розрахунковий рахунок у банку, який визначає управитель ФФБ, і страхує будівельні ризики в страховій компанії.
4. Покупці квартир укладають договір з управителем ФФБ, перераховують кошти і стають довірителями ФФБ.
5. Управитель відповідно до графіка, визначеного в Генеральній угоді, перераховує кошти забудовнику.
6. Забудовник за кошти, одержані від управителя, будує житло.
7. Збудоване житло передається довірителям.

Разом із перевагами відповідна схема фінансування житлового будівництва призводить до подорожчання житла. Так, відповідно до Закону за перерахування коштів на фінансування будівництва управитель отримує винагороду: для ФФБ виду А від забудовника у розмірі, погодженому під час укладання договору, крім того, за погодженням управителя та забудовника при перерахуванні коштів на фінансування будівництва з фонду фінансування будівництва управитель може утримувати належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ. Для ФФБ виду Б управитель при перерахуванні коштів на фінансування будівництва з фонду фінансування будівництва утримує належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ у розмірі, визначеному Правилами ФФБ. За здійснення управління коштами, переданими управителю в управління, довіритель сплачує управителю винагороду в розмірі, строки та в порядку, визначених у договорі про участь у ФФБ, але не більше п'яти відсотків від суми коштів, переданих в управління. Крім того, за здійснення послуг щодо зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового повернення коштів з ФФБ та оформлення відмови від участі у фонді довіритель сплачує управителю ФФБ винагороду в порядку, встановленому в договорі про участь у ФФБ, у розмірі, визначеному статтею 21 Закону. Отже, за управління будівництвом фонди отримують комісійні із забудовників та з довіритель фондів у розмірі 2 – 5%, якщо фонд створений банком, то комісійні збільшуються ще на 2%. У зв'язку із цим, вартість житла зростає приблизно на 4 – 7%. Необхідність працювати за такою схемою ускладнює існування малих будівельних компаній, оскільки однією з вимог до фінансових установ щодо утворення ФФБ відповідно до ліцензійних умов є розмір статутного капіталу, який повинний становити не менше одного мільйона євро та бути повністю сплаченим виключно грошовими коштами до початку залучення коштів від установників управління майном. Узагальнюючи, можна стверджувати, що дієвим напрямом фінансування будівництва житла є надання послуг фінансовими установами із залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління через ФФБ та ФОН, використання якого зменшує ризики інвестора та сприяє прозорості процесу інвестування.

### Література

1. Завора, Т.М. Соціальні аспекти формування житлової політики / Т.М. Завора // Економіка: проблеми теорії та практики: зб. наук. пр. / Дніпропетр. нац. ун-т. – Д., 2009. – Вип. 247, Т.V. – С. 1170 – 1176.
2. Про затвердження державної програми забезпечення молоді житлом на 2002 – 2012 роки: Постанова Кабінету Міністрів України № 1089 від 29.07.2002 // Офіційний вісник України. – 2002. – № 31. – Ст. 1480.
3. Питання інвестування житлового будівництва для військовослужбовців та членів їх сімей: Постанова Кабінету Міністрів України № 1909 від 18.10.1999 // Офіційний вісник України. – 1999. – № 42. – Ст. 2089.

4. Закон України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві» № 400-ХІІ від 17.10.1990 // Відомості Верховної Ради України. – 1990. – № 45. – Ст. 602.
5. Закон Української Радянської Соціалістичної Республіки «Про статус та соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи» // ВВР Української Радянської Соціалістичної Республіки. – 1991. – № 16. – Ст. 200.
6. Кравченко, В. І. Фінансування будівництва житла: новітні тенденції / В. І. Кравченко, К. В. Паливода. – К.: Вид. дім «Києво-Могилянська академія», 2006. – Ч.1. – 175 с.
7. Паливода, К. В. Основні цілі та завдання експерименту в житловому будівництві на базі ХК «Київміськбуд» / К. В. Паливода // Наукові праці / Науково-дослідний фін. ін-т. – К., 2002. – Вип. 2 (17). – С. 36 – 41.
8. Закон України «Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд»» № 1674-ІІІ від 20.04.2000 // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 32. – Ст. 254.
9. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла і операціях з нерухомістю» № 978-ІV від 19.06.2003 // Офіційний вісник України. – 2003. – № 30. – Ст. 1525.
10. Онищенко, В.О. Організаційно-економічні засади сучасної житлової політики: регіональний вимір: монографія / В.О. Онищенко, Т.М. Завора. – Полтава: ПолтНТУ, 2012. – 248 с.
11. Управління коштами установників управління майном з метою фінансування будівництва житла [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.dfp.gov.ua/fileadmin/downloads/dpn/fk\\_1\\_kv\\_2011.pdf](http://www.dfp.gov.ua/fileadmin/downloads/dpn/fk_1_kv_2011.pdf)