

Т.В. Шевчук, І.І. Коркуна

Удосконалення структури фондів фінансування будівництва житла у складі банківських установ

Проаналізовано організаційно-функціональну структуру діяльності Фондів фінансування будівництва житла (ФФБ). Розглянуто фінансово-правові відносини учасників ФФБ (довірителів, управителів, забудовників). Удосконалено механізм функціонування ФФБ шляхом коригування системи договорів, прав та обов'язків учасників фонду за цими договорами.

Ключові слова: житлове будівництво, фонд фінансування будівництва, довірителі, управителі, забудовники/

Постановка проблеми. За роки незалежності нашої держави проблеми, що виникли у сфері інвестування житлового будівництва, обумовлені реформуванням національної економіки відповідно до вимог ринкової системи господарювання; скороченням державного фінансування програм будівництва житла; високою вартістю житла та низькими доходами населення. Оскільки на житлове будівництво припадає велика питома вага інвестицій, де головним учасником є інвестор – фізична особа, права якої на захист інвестицій та отримання гарантій передбачені законодавством України, то першочерговою проблемою, яка постала перед будівельною галуззю, є створення сприятливого інвестиційного клімату в Україні, що забезпечить рівні права всім учасникам будівельного процесу. Адже внаслідок недосконалості законодавства, відсутності підзаконних актів, безвідповідальності та непрофесійності фінансових посередників учасники інвестиційного процесу піддаються ризику. Водночас актуальними залишаються питання визначення напрямів та форм використання коштів громадян для будівництва житла; зменшення ризиків втрати коштів, спрямованих на фінансування будівництва; розроблення нових механізмів залучення заощаджень громадян в інвестиційний процес; ефективне впровадження у практику механізмів зниження інвестиційних ризиків – чільне місце серед яких займає Фонд фінансування будівництва житла (ФФБ).

Аналіз останніх публікацій та досліджень. Предметом дискусій серед вітчизняних науковців і практиків сьогодні є питання удосконалення механізму функціонування Фонду фінансування будівництва житла, що зробить житлове будівництво відкритим і прозорим для всіх учасників Фонду, виключить максимальну систему ризиків, властиву житловому будівництву. Основні положення, пов'язані з удосконаленням організаційно-функціональної структури ФФБ як надійних механізмів залучення грошових коштів для фінансування житлового будівництва, зокрема коштів населення, у своїх працях розглянули В. Базилевич, В. Кравченко, Т. Майорова, С. Науменкова, К. Паливода, Н. Погорельцева, В. Поляченко, О. Тригуб.

Зокрема, В. Базилевич досліджує фінансово-правові відносини учасників механізму фінансування будівництва житла за рахунок коштів інвесторів, які передані у довірче управління фінансовій установі [1]. І. Кучеренко, аналізуючи нормативні акти, зазначає, що саме закони є регуляторами участі фінансових посередників в організації житлового будівництва з точки зору захисту прав інвесторів [2].

Відаючи належне науковим напрацюванням із цієї проблематики, слід зауважити, що існує потреба в її подальшому дослідженні. Передовсім це стосується питань, які б забезпечили захист інтересів фізичних і юридичних осіб стосовно зловживання і нецільового використання їх коштів, спрямованих на фінансування будівництва житла.

Мета статті. Розробити практичні рекомендації з удосконалення організаційно-функціональної структури ФФБ у складі банківських установ, що забезпечить ефективне використання інвестицій, вкладених у житлове будівництво, та мінімізує ризики, пов'язані з нецільовим використанням коштів Довірителів.

Виклад основного матеріалу. Головними причинами, які гальмують розвиток житлового будівництва в Україні, є недосконалість фінансових відносин, що виникають між Довірителями, Управителями і Забудовником у процесі їхньої сумісної діяльності; високий фінансовий ризик інвесторів, які вкладають кошти у будівництво житла, і невідпрацьованість чинного законодавства, що регламентує фінансову діяльність ФФБ. Відзначимо, що із внесенням змін до Закону України «Про інвестиційну діяльність» [3] саме на Фонди фінансування будівництва житла держава покладає певні гарантії щодо попередження та мінімізації ризиків у фінансуванні житлового будівництва, оскільки, при інвестуванні через ФФБ типу А існує вертикаль жорсткого контролю будівництва житла та задачі його в експлуатацію.

Інвестор, який виконує ключову роль у житлово-будівельній діяльності, зіштовхується з основною частиною ризиків, причини яких можуть бути як об'єктивні, так і суб'єктивні. До об'єктивних причин належать: відсутність забезпечення вкладених коштів, спроби забудовників оптимізувати податкові наслідки, участь фінансових посередників, втрата забудовником прав на земельну ділянку і на об'єкт будівництва. Суб'єктивними причинами є: нецільове використання грошових коштів, прагнення забудовників реалізувати одночасно кілька проектів і забезпечити перерозподіл капіталу, можливість не контрольованого перепродажу вже проданої нерухомості. Варто наголосити, що одним із головних ризиків для інвестора є ризик повної або часткової втрати інвестицій, а особливо небезпечним є інфляційний ризик. Перед ризиками найбільш захищені інституційні інвестори, органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Найменш захищеними від ризиків є індивідуальні інвестори, які не мають організаційних, правових та інформаційних можливостей ефективного управління ризиками. Саме це обумовлює потребу здійснення інвестицій індивідуальними інвесторами через систему фінансових посередників, роль яких можуть виконувати банківські установи.

Встановлено, що одним із найефективніших і найнадійніших механізмів залучення недержавних коштів для фінансування житлового будівництва є ФФБ житла, основна перевага якого – присутність фінансової установи-управителя. На нашу думку, підвищення ефективності функціонування ФФБ можна досягти шляхом удосконалення його організаційно-функціональної структури, яка забезпечить чіткість і відкритість фінансових відносин основних учасників будівельного процесу та мінімізує ризики, пов'язані з житловим будівництвом (рис. 1). Для удосконалення організаційно-функціональної діяльності ФФБ у складі банківських установ необхідно:

- відкоригувати систему договорів, що використовуються в контексті фінансового інструменту ФФБ;

- доповнити права і обов'язки сторін за цими договорами;
- розробити процедуру контролю Управителем за цільовим використанням коштів Забудовником;
- запровадити цільовий контроль з боку НБУ за діяльністю банків-управителів;
- визначити механізми фінансування Забудовника.

За умови функціонування ФФБ відповідно до схеми, представленій на рис. 1 Управитель для кожного Фонду розробляє й затверджує Правила ФФБ, Договір про участь у ФФБ, Генеральний договір та інші необхідні внутрішні документи, що регламентують функціонування цього Фонду.

Одним із негативних моментів при укладанні Договору про участь у ФФБ є те, що Управителі керуються своїми інтересами. Як результат – чітко не прописують, хто і яким чином несе відповідальність перед Довірителями за допущені порушення при фінансуванні будівництва житла. А оскільки Договір про участь у ФФБ укладається між Довірителем і фінансовою установою, то вважаємо, що саме ним мають бути врегульовані всі питання щодо відповідальності сторін та надання гарантії повернення коштів Довірителю.

Водночас, якщо організаційно-правова діяльність ФФБ передбачає взаємовідносини Управителя, Довірителя і Забудовника, то вважаємо за потрібне ввести норму, яка б прописувала відповідальність фінансової установи перед Довірителем незалежно від платоспроможності Забудовника. Це означає, що Управитель зобов'язаний власним майном виплатити кошти Довірителю, який виходить із Фонду. Адже Управитель, який є фінансовим посередником між Забудовником та інвесторами: на власний розсуд вибрав цього Забудовника; користується вільними коштами Довірителів і несе відповідальність за їх збереження. А тому вважаємо за доцільне процедуру забезпечення можливості отримання коштів Довірителем прописати в Правилах ФФБ.

Окремої уваги потребує Генеральний договір. Обов'язковою умовою, яку необхідно прописати в ньому, є штрафні санкції щодо Довірителя за достроковий вихід із Фонду або уступки майнових прав іншій фінансовій установі. Окрім цього, в Генеральному договорі із Забудовником Управитель зобов'язаний чітко прописувати всі ризикові ситуації і процедуру взаємин при їхньому виникненні, що дасть можливість виправити ситуацію на ранньому етапі будівництва житла.

Законодавчо в державі передбачено обов'язкове 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. Деяко складніша ситуація зі страхуванням майнових ризиків за договором про участь у Фонді фінансування будівництва житла – невчасного введення об'єкта в експлуатацію та неякісного виконання замовлення. Адже цей вид страхування шляхом внесення змін у Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [4] то передбачався, то знову ліквідувався. Вважаємо за доцільне в Правилах або Генеральному договорі конкретно вказати, хто несе відповідальність перед інвесторами за несвоечасне введення об'єкта в експлуатацію, що певною мірою дозволить знизити майнові ризики Довірителів. У випадку виникнення проблем, пов'язаних зі здачею

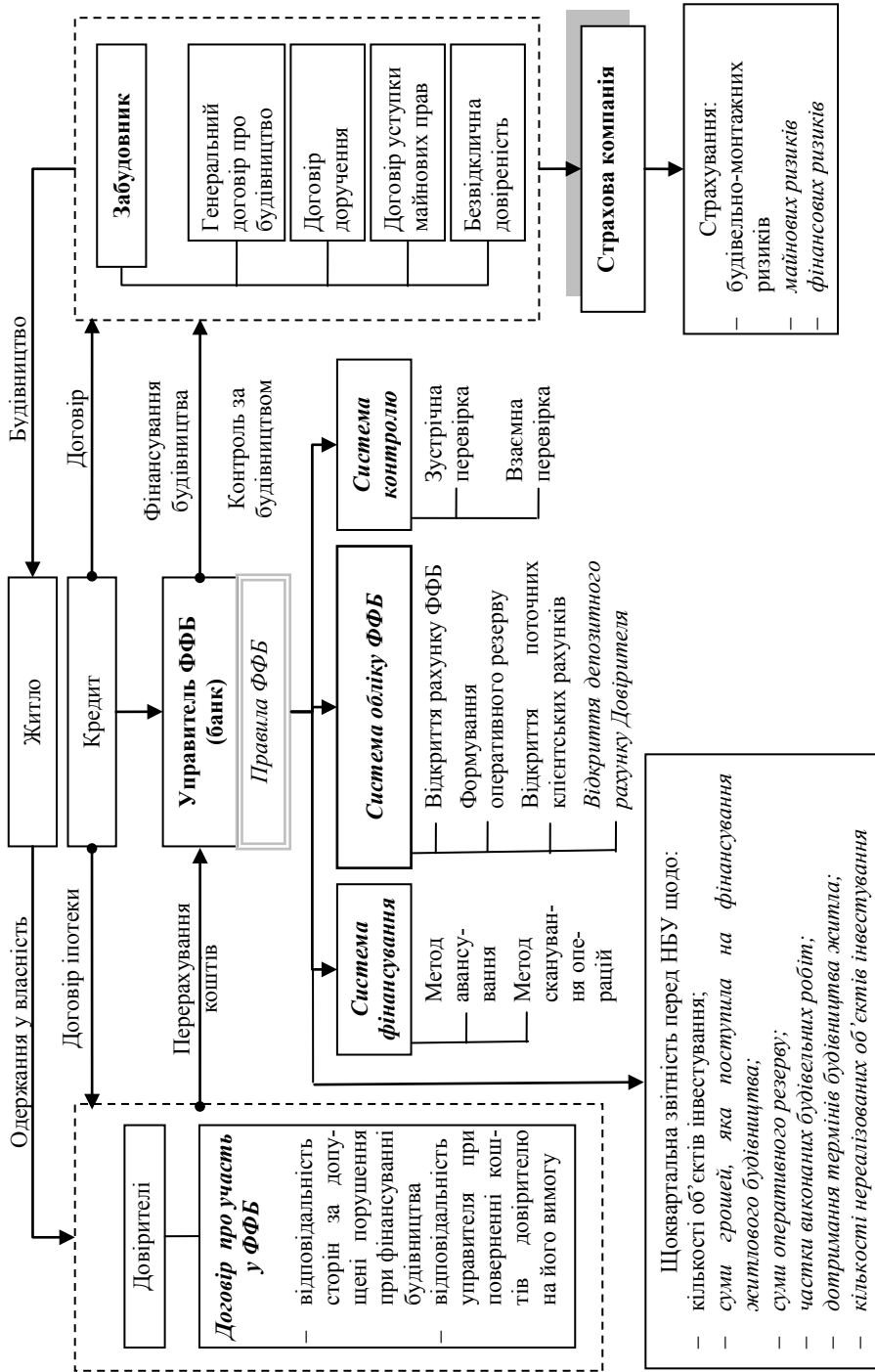


Рис. 1. Удосконалена організаційно-функціональна структура ФФБ

будинку в експлуатацію (недофінансування, неповна реалізація квартир), Управитель ФФБ зобов'язаний замінити Забудовника, що вимагає нових витрат і затягування часу. Довіритель має право вийти з фонду, водночас Управитель зобов'язаний повернути йому кошти з оперативного резерву. І в першому, і в другому випадках таких коштів може не виявитися. Тому пропонуємо обов'язкове страхування фінансових ризиків Довірителів на період будівництва з врахуванням частки вже використаних на будівництво житла коштів. Беручи до уваги вищевикладене, вважаємо, що страхування різного роду ризиків, які виникають при будівництві житла, дозволить активно залучати до процесу організації і контролю будівництва фахівців страхових компаній, знижуючи тим самим ризики для учасників цього процесу.

У ході дослідження пропонуємо зупинитись на двох механізмах фінансування Забудовника, що в комплексі сприятиме ефективнішому контролю за цільовим використанням коштів для фінансування житлового будівництва:

- 1) авансування Забудовнику коштів згідно з етапами будівництва;
- 2) фінансування Забудовника шляхом сканування операцій на рахунок ФФБ.

Суть першого механізму полягає в тому, що Управитель авансує Забудовника в межах етапів виконання робіт, перераховує кошти на поточні рахунки, які обов'язково відкриті в банку-управителі для підрядників і субпідрядників. При підтвердженні Управителем цільового використання коштів Забудовником платіжне доручення акцептується. Після підтвердження Забудовником виконання певного етапу за цією ж схемою Управитель авансує подальші етапи будівництва. Для підтвердження цільового використання коштів Управитель вправі вимагати від Забудовника копії договорів на поставку матеріалів, робіт, послуг, а також копії накладних, що підтверджують наявність придбаних матеріалів на складі. У разі відсутності підтвердження цільового використання коштів платіжне доручення відхиляється і про це повідомляється Забудовнику. Оскільки на поточному рахунку Забудовника можуть бути кошти, які використовуються не тільки для фінансування об'єкта будівництва, то в цьому випадку доцільно використовувати нижченаведений метод сканування.

З метою посилення захисту майнових прав та інтересів Довірителів при фінансуванні ними об'єктів інвестування через схему ФФБ, Управитель фонду відкриває Забудовнику поточний цільовий рахунок для фінансування нового етапу будівництва. Платіжні доручення надходять у банк-управитель з метою перерахування Забудовником коштів із його поточного цільового рахунку в оплату товарів, робіт та послуг. Разом з тим, проводиться сканування рахунку – переглядаються операції по даному рахунку на предмет виявлення нетипових. Якщо платіж акцептується, то кошти з поточного рахунку ФФБ банку-управителя перераховуються на поточний рахунок Забудовника з метою подальшого перерахування субпідрядним організаціям, що беруть участь у будівництві. Даний метод сканування є зручнішим та простішим для контролю, який здійснює Управитель, але не цікавий для Забудовника.

Таким чином, запровадження механізму здійснення банком-управителем контролю за фінансуванням будівництва житла дозволить дівіше проконтролювати графік будівництва житла та цільове використання коштів Довірителів Фонду Забудовником, з яким укладено договори на спорудження

об'єктів будівництва житла. Реалізація поставлених завдань забезпечується чинним нормативним документом «Порядок підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва», який затверджено Розпорядженням Держкомфінпослуг від 07.07.2009 р. № 532 та Наказом Мінрегіонбуду від 07.07.2009 р. № 275 відповідно до частини першої статті 28 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» [5] та частини восьмої статті 16 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

З метою удосконалення контролю за фінансуванням будівництва житла пропонуємо запровадити цільову щоквартальну звітність банків-управителів перед Національним банком України з питань: кількості об'єктів інвестування; суми грошей, яка надійшла на фінансування будівництва житла; суми оперативного резерву; частки виконаних будівельних робіт; дотримання термінів будівництва житла; кількості нереалізованих об'єктів інвестування тощо. У разі прийняття відповідних рішень удосконалиться та підвищиться ефективність діяльності суб'єктів системи фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла, таких як Забудовника та Управителя ФФБ, а також будуть більш захищені права Довірителів.

Удосконалюючи діяльність ФФБ, банк-управитель запропонував упровадити у практику *зустрічну* або *взаємну* перевірку. Зустрічна перевірка особливо ефективна при вивченні операцій, пов'язаних із отриманням грошових коштів, товарів в одній організації із передачею їх іншій. Цей метод полягає у співставленні різних екземплярів одного й того ж документа в бухгалтеріях різних організацій. Взаємна перевірка є різновидом зустрічної. Вона здійснюється за взаємозв'язаними операціями в одній організації. Користуючись контрольним звіренням, можна з'ясувати, чи не було приписок в інвентаризаційних відомостях, чи не було завезення товарів та інших цінностей без документів. Часто цей метод застосовують при перевірці складських товарних операцій. Для цього зіставляють дані останньої інвентаризації з попередньою у однієї і тієї ж особи на певну дату протягом інвентаризаційного періоду. Після проведення як зустрічної, так і взаємної перевірок оформляється акт. У разі виявлення порушень додатково складається відомість перерахунку та здійснюється контроль за виконанням усунення недоліків.

Таким чином, реалізувавши запропоновану схему удосконалення механізму функціонування Фондів фінансування будівництва житла, буде досягнуто мети, з якою і створюються відповідні фонди. Оскільки у ФФБ залучено декілька учасників, то відповідно кожний з них переслідує свою мету і вигоду, не забуваючи про цілу низку обов'язків та прав.

Висновки. Підсумовуючи вищезазначене, наголосимо, що на даний момент в Україні запроваджено використання Фондів фінансування будівництва житла як дієвий та ефективний механізм фінансового забезпечення житлового будівництва. З метою удосконалення цього механізму пропонуємо:

- забезпечити потреби населення у житлі за рахунок використання як власних коштів Довірителів, так і з використанням державних та кредитних ресурсів;
- прийняти систему норм, яка відображена у Правилах ФФБ та Генеральному договорі і якої мають дотримуватися всі учасники Фонду;

- удосконалити систему додаткових договорів, які встановлюють права і обов'язки Довірителів, Управителів, Забудовників;
- використовувати два способи контролю Забудовника, які дозволяють контролювати графік будівництва житла та цільове використання коштів.

Водночас вважаємо, що результативність та прозорість забезпечення населення житлом вимагає постійного жорсткого контролю за роботою Забудовників, які забезпечуватимуть процес будівництва житла. Це означає, що в такому фінансовому механізмі, як Фонд фінансування будівництва житла функція контролю, яка є ключовою, має бути дво-рівневою та покладатися на Управителя Фонду, державні органи або Національний банк України.

Список використаних джерел

1. Базилевич В.Д. Іпотечний ринок / В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева. – К. : Знання, 2008. – 717 с.
2. Кучеренко І.М. До питання гарантування фінансовими установами інтересів інвесторів у житловому будівництві / І.М. Кучеренко // Університетські наукові записки. – 2006. – №2 (18). – С. 102–106.
3. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 р. № 1560-ХІІ. – Режим доступу : zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1560-12.
4. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 р. N978-IV // Відомості Верховної Ради. – 2003. – №52. – Режим доступу : zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=978-15.
5. Закон України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» від 12 липня 2001 року N 2664-III. – Режим доступу : zakon.rada.gov.ua/go/2664-14.

Шевчук Т.В., Коркуна І.І. Совершенствование структуры фондов финансирования строительства жилья в составе банковских учреждений.

Проанализирована организационно-функциональная структура деятельности Фондов финансирования строительства жилья (ФФС). Рассмотрены финансово-правовые отношения участников ФФС (доверителей, управляющих, застройщиков). Усовершенствован механизм функционирования ФФС путем корректировки системы договоров, прав и обязанностей участников фонда по этим договорам.

Ключевые слова: жилищное строительство, Фонд финансирования строительства, доверители, управители, застройщики.

Shevchuk T.V., Korkuna I.I. Improving the structure building financial funds as a part of banking institutions.

Organizational and functional structure of building financial funds activity has been analyzed. Financial and legal relations among participants in building financial funds (constituents, administrators, builders) have been considered. Improvement has been made in operation mechanism of building financial funds through adjustment of system of agreements, rights and duties which fund participants have according to these agreements.

Key words: dwelling construction, building financial fund, constituents, administrators, builders.

Надійшло 14.01.2014 р.