

економіки в Україні. Науковий збірник. Вип. 2. /– Львів: ЛДУ ім. І.Франка, 2005. – С 88-96.

31. Corporate income tax rate. – [Electronic resource] – <http://www.oecd.org/>

32. VAT/GST rates in OECD member countries – [Electronic resource] – <http://www.oecd.org/statsportal>

33. Scott A. Hodge and Andre Dammert. U.S. Lags while Competitors Accelerate Corporate Income Tax Reform – [Electronic resource] – www.taxfoundation.org

34. Вишневецький В.П. Оцінка можливостей зниження податкового тягаря / В. П. Вишневецький, Д. Б. Липницький // Фінанси України. – 2000. – №1. – С. 93-105.

35. Top statutory income tax rates – [Electronic resource] – http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxation/

УДК 332.812.1

Шпаргало Г. Є.

ПРО ФУНКЦІОНУВАННЯ ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ТА ПРОЦЕДУРУ ЙОГО СТВОРЕННЯ В УКРАЇНІ

Здійснено аналіз функціонування фонду фінансування будівництва. Висвітлено основні аспекти співучасті суб'єктів фонду. Досліджено найбільш важливі чинники, що викликають складність у розумінні специфіки дії фонду фінансування будівництва.

Ключові слова: довіритель, договір на спорудження об'єкта будівництва, забудовник, управитель, фонд операцій з нерухомістю, фонд фінансування будівництва.

Shparhalo G.E.

ABOUT THE FUND FINANCING AND HOW TO CREATION IN UKRAINE

The analysis of functioning of fund of financing of building is carried out. The basic aspects of participation of subjects of fund are reflected. Factors which cause complication in understanding of specific of action of fund of financing of building are most essential explored.

Keywords: principal, agreement on building of building object, person building, manager, fund of operations with the real estate, fund of financing of building.

Вступ. Протягом останніх років в Україні активно створюється система фінансово-кредитних механізмів, спрямованих на фінансування масового будівництва житла. Зокрема, в Україні на початку 2008 року ліцензію на право залучати кошти установників управління майном з метою фінансування будівництва житла мали 101 фінансова компанія, які упродовж року створили 70 фондів фінансування будівництва (ФФБ) та залучили кошти на загальну суму 5,92 млрд. грн. Усього в Україні на початок 2008 року діяло 311 ФФБ та 5 фондів для проведення операцій з нерухомістю (ФОН) [4].

Однією з юридичних підстав створення системи фінансово-кредитних механізмів є Закон України „Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, що визначає загальні принципи, правові й організаційні основи залучення коштів фізичних та юридичних осіб у будівництво з метою його фінансування, а також особливості управління цими коштами. Згідно з цим законом, суб'єктами такої системи фінансово-кредитних механізмів під час будівництва житла є як фінансова установа (управитель), що здійснює управління коштами, так і фізичні та юридичні особи (довірителі), які передали їх в управління.

Оскільки мета передачі коштів, як правило, отримання довірителями у власність житла, то йдеться про створення фінансовою установою ФФБ.

Необхідно зазначити, що рівень розвитку ФФБ в Україні не відповідає зростаючим потребам національної економіки та значно відстає від середньоєвропейських параметрів. Попри досить велику кількість бажаючих придбати нерухомість через ФФБ, останні поки що не стали ефективним механізмом реалізації інвестиційних проектів та кредитування осіб на інвестування в житлове будівництво.

Проблемі створення та функціонування ФФБ присвячено дуже мало наукових праць [5, 6, 7], в основному це законодавчі та нормативно-правові документи, що розкривають лише теоретичні аспекти даного питання та є досить суперечливими і не повністю сформованими [1, 2, 3].

Метою написання статті є дослідження найбільш важливих чинників, що викликають складність у розумінні специфіки дії ФФБ; теоретичний аналіз процедури створення ФФБ; висвітлення основних аспектів співучасті суб'єктів фонду; аналіз функціонування ФФБ.

Фінансові установи створюють фонди за власною ініціативою в порядку, визначеному законодавством України, залежно від мети створення можуть бути:

- фонди фінансування будівництва (ФФБ);
- фонди операцій з нерухомістю (ФОН).

Метою створення ФФБ є отримання довірителями ФФБ у власність житла. Метою створення ФОН є отримання доходу власниками сертифікатів цього фонду.

ФФБ може бути двох видів:

- ФФБ виду А;
- ФФБ виду Б.

Для ФФБ виду А поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі якості об'єктів інвестування, коефіцієнти поверху та комфортності визначає забудовник, одночасно він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва, та зобов'язаний своєчасно ввести його в експлуатацію незалежно від обсягу фінансування.

Для ФФБ виду Б:

- забудовник бере на себе зобов'язання дотримуватися рекомендацій управителя щодо споживчих властивостей об'єктів інвестування, здійснювати спорудження об'єктів будівництва без порушення графіків будівництва та відповідно до проектної документації і в межах загальної вартості будівництва, погодженої з управителем та своєчасно ввести їх в експлуатацію 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 [3].

Будівництво житла шляхом створення ФФБ, є одним з найефективніших в Україні способів інвестування будівництва. Варто зазначити, що, на відміну від ФОН, цей правовий інститут розвивається досить швидко. ФФБ не є юридичною особою.

Суб'єктами системи фінансування будівництва є:

- довірители (фізичні та юридичні особи),
- управитель ФФБ,
- забудовник,
- страхова компанія тощо.

Управителем ФФБ може стати лише банк або інша фінансова установа. Що ж стосується фінансових установ, які здійснюють виключні види діяльності, такі як, компанії з управління активами, то вони згідно із законодавством позбавлені можливості виступати управителем ФФБ.

У межах ФФБ може здійснюватися спорудження декількох об'єктів будівництва.

ФФБ вважається створеним після:

- затвердження управителем правил ФФБ,
- укладання договору з забудовником з оформленням забезпечення виконання зобов'язань забудовника встановленням іпотеки,
- відкриття рахунку ФФБ.

Для кожного ФФБ відкривається окремий рахунок. Управитель ФФБ на рахунку ФФБ, відкритому в банку, акумулює, зберігає, обліковує отримані у довірчу власність кошти. Управитель для кожного ФФБ розробляє й затверджує правила ФФБ та інші необхідні внутрішні документи, що регламентують функціонування цього ФФБ.

Потрібно акцентувати увагу на правилах ФФБ, які є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами системи фінансування будівництва та визначають:

- вид ФФБ, процедуру його створення;
- порядок організації взаємовідносин забудовника, управителя, довірительів та страхових компаній;
- порядок встановлення управління майном, умови, особливості та обмеження здійснення управління майном;
- напрями та порядок використання залучених коштів;
- порядок участі у фонді та відмови від участі в ньому;
- типи вимірних одиниць об'єктів інвестування;

- порядок та умови закріплення об'єкта інвестування за довірительцем;
- умови кредитування довірителя;
- розмір винагороди управителя;
- інші умови функціонування ФФБ.

Правила ФФБ є публічною пропозицією для вступу до фонду особи, яка бажає стати довірительцем цього фонду, на підставі цих правил. Після визнання довірителями правил фонду та внесення до фонду грошових коштів у порядку, визначеному договором про участь у фонді, управитель фонду не має права вносити зміни та доповнення до цих правил без письмової згоди всіх довірительців. ФФБ діє до моменту виконання усіх зобов'язань перед довірительцями.

Для досконалого розуміння системи функціонування ФФБ виду А, зобразимо її схематично (рис.1).

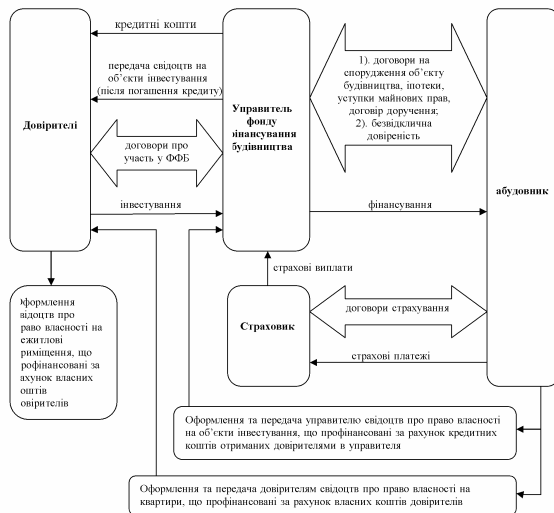


Рис. 1. Система функціонування фонду фінансування будівництва виду А

Ще однією важливою умовою створення ФФБ є підписання управителем та забудовником договору на спорудження об'єкта будівництва.

Управитель ФФБ за договором на спорудження об'єкта будівництва:

- відкриває поточний рахунок забудовника та поточні рахунки його підрядників, субпідрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні об'єкта будівництва;
- здійснює фінансування будівництва згідно з графіком фінансування, який є додатком до договору на спорудження об'єкта будівництва, в межах отриманих в управління коштів за мінусом коштів оперативного резерву – на умовах договору на спорудження об'єкта будівництва та правил ФФБ;

- здійснює контроль за цільовим використанням забудовником спрямованих на будівництво коштів;
- щомісячно протягом терміну дії договору надає забудовнику інформацію про закріплені за довірительцями ФФБ об'єкти інвестування, підтверджуючи обсяг замовлення на будівництво;
- надає забудовнику перелік довірительців ФФБ, які повністю проінвестували об'єкти будівництва і є остаточним підтвердженням обсягу замовлення на будівництво;
- перераховує забудовнику наявні залишки коштів оперативного резерву. Забудовник за договором на спорудження об'єкта будівництва:
- передає управителю ФФБ перелік об'єктів інвестування в загальному будівництві, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво, та майнові права на ці об'єкти інвестування для подальшої передачі довірительцям фонду на умовах правил фонду;
- надає управителю технічну характеристику з основними даними щодо споживчих якостей об'єкта будівництва та об'єктів інвестування (в т.ч. споживчі властивості об'єктів інвестування, коефіцієнти поверху, комфортності та інше);
- визначає поточну ціну вимірної одиниці об'єкта інвестування;
- приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва;
- виконує свої зобов'язання за угодою щодо організації спорудження об'єкта будівництва та своєчасно вводить об'єкт будівництва в експлуатацію незалежно від обсягу фінансування;
- повертає кошти до ФФБ на вимогу управителя у випадках зменшення обсягу підтвердженого замовлення внаслідок відмови довірителя від участі у ФФБ або у випадку скорочення закріплених за довірительцем одиниць об'єкта інвестування, та у випадку відкріплення від довірителя об'єкта інвестування за порушення останнім умов договору з управителем;
- вводить об'єкт будівництва в експлуатацію та письмово повідомляє про це управителя;
- не має права без письмової згоди управителя змінювати проектні рішення, ціни, строки, виконувати додаткові роботи;
- сплачує управителю винагороду за перерахування коштів на фінансування будівництва у розмірі та у порядку, передбаченому договором.

Особливу увагу необхідно звернути на документ, що регламентує умови співпраці довірителя з ФФБ. Таким документом виступає договір про участь у ФФБ, який укладається за умови передачі коштів фізичною або юридичною особою в управління, надання особою визначених правилами ФФБ документів. Даний договір укладається після затвердження правил ФФБ та укладення договору із забудовником на спорудження об'єкта будівництва.

Управитель під час здійснення управління ФФБ несе відповідальність за дотримання процедур управління майном, визначених правилами ФФБ та визнаних довірителями ФФБ, несе зобов'язання перед довірителями у межах договору про участь у ФФБ.

Висновки. Відзначимо значні переваги придбання житла через ФФБ:

- надійність усіх суб'єктів-учасників системи, що виключає можливість бути ошуканим, адже забудовник, перш ніж стати учасником ФФБ, проходить ретельну перевірку управителем;
- обов'язковий регулярний контроль управителем проведення будівельних робіт забудовником та перевірка цільового використання ним коштів за фактом досягнення певного результату згідно з графіком провадження будівництва та графіком фінансування. Такий механізм дозволяє максимально захистити інтереси довірителів (інвесторів) ФФБ та спонукає забудовників неухильно дотримуватися строків та якості будівництва;
- участь у ФФБ незалежної фінансової установи, що переслідує свої комерційні інтереси і яка є зацікавленою в успішній реалізації проекту. У зв'язку з цим, кваліфіковане керівництво такої фінансової установи активно бере участь у всіх стадіях будівництва — від проектування і до закінчення будівництва та передачі у власність житла, оскільки лише тоді можна вважати, що мета управління ФФБ досягнута. Це дуже прозора схема, що практично виключає можливості зловживань і нецільового використання коштів інвесторів;
- повне супроводження банком обслуговування довірителів. Усю роботу щодо взаємодії з довірителями — укладення угод, ведення листування та інформування щодо будівництва — банк бере на себе, що є гарантією своєчасного вирішення поточних питань;
- кредитування довірителів на придбання нерухомості, що споруджується у рамках ФФБ під заставу майнових прав. У разі відсутності у довірителя повної суми вартості квартири банк надає кредит на купівлю житла в межах створених ФФБ. Кредитування здійснюється під заставу майнових прав на житло, що купується. Водночас забезпеченням повернення за кредитом виступає об'єкт інвесту-

вання (житло), яке стане власністю позичальника після закінчення будівництва;

- гарантований захист інтересів довірителів на законодавчому рівні. Відповідно до статті 17 Закону України „Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” у випадку виникнення у фізичної особи потреби виходу з ФФБ, кошти в найкоротший строк повертаються управителем за рахунок попередньо сформованого оперативного резерву з огляду на кількість закріплених за ним вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день подання заяви про вихід із ФФБ.

Звичайно, у межах однієї статті неможливо повністю висвітлити усі наявні проблеми, пов'язані із практикою здійснення інвестування у нерухомість шляхом використання механізмів ФФБ. Варто відзначити, що незважаючи на зазначені недоліки та проблеми у правозастосовчій практиці, фінансування будівництва за допомогою таких фінансово-кредитних механізмів, як ФФБ має великі перспективи для поширення в Україні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Про оподаткування прибутку підприємств: Закон України від 28.12.1994 р. № 334/94-ВР: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.
2. Про податок з доходів фізичних осіб: Закон України від 22.05.2003 р. №889-IV: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.
3. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 р. № 978-IV: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.
4. Проект Стратегії розвитку фінансового сектора України на період до 2015 року, розроблено на виконання Указу Президента України №659/2007 від 20 липня 2007 року „Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 15 червня 2007 року „Про хід виконання рішень Ради національної безпеки і оборони України щодо поліпшення інвестиційного клімату в Україні” робочою групою в складі представників Держфінпослуг, НБУ та ДКЦПФР: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.
5. Інвестиції у будівництво житла — й досі справа ризикована / І. Сандугей // Голос України. – 2008. – № 156 (4406). – С.1-4.
6. Порядок створення та функціонування фондів фінансування будівництва / Р.Блажко // Юридичний журнал. – 2008. – № 6. – С.1-5.
7. Проблеми практики фінансування будівництва за допомогою ФФБ / М.Назаренко // Правовий тиждень. – 2007. – № 40-41. – С.2-7.