

Оренда житла з правом викупу як альтернативний фінансовий механізм інвестування ринку житла

Розглянуто альтернативний варіант розв'язання «житлової проблеми», який враховує переваги житлового кредитування та оренди. Обґрунтовано доступність та перспективність впровадження оренди житла з правом викупу в сучасних умовах.

Ключові слова: оренда, іпотека, оренда житла з правом викупу, девелопер.

Сьогодні важко знайти соціально значущу проблему, що постала більш гостро, ніж житлове питання. До того ж економічна криза чи не найсильнішого удару завдала саме будівельній галузі національної економіки, банківському сектору, «паралізувала» ринок нерухомості, що фактично лише починав свій розвиток. Уряд регулярно повідомляє про впровадження та підтримку програм, що сприяють будівництву нових житлових площ, доступних для населення. Однак результат ефективного задоволення даної потреби в масштабах держави відчутти важко.

Актуальність даної роботи підтверджується високим соціальним значенням житла як товару, наявністю суттєвих соціально-економічних суперечностей у житловій сфері та необхідністю залучення значних обсягів інвестицій на ринок житла.

Вивченням механізмів стимулювання розвитку ринку житла та побудови ефективною моделі розв'язання житлової проблеми займається багато вчених, зокрема В. Базилевич, О. Євтух, П. Єщенко, М. Дем'яненко, Т. Ковальчук, В. Кравченко, С. Кручок, В. Лагутіна, І. Лютий, А. Мороз, К. Паливода, Н. Погорельцева, В. Поляченко, І. Пучковська, П. Саблук, В. Савич, М. Савлук та ін.

Метою статті є дослідження та порівняння найпоширеніших способів задоволення потреби в житлі, а також альтернативного та доступнішого підходу до вирішення проблеми забезпеченості житлом в Україні у післякризовий період – оренди з правом викупу.

У сформованих реаліях найпоширенішими залишаються два підходи до вирішення житлової проблеми: орендувати житло чи придбати житло, уклавши іпотечний договір.

Розглянемо детальніше кожен із них:

1. Оренда житла – це найм або здача майна (житлової нерухомості, призначеної для проживання), оформлені договором, згідно з яким одна сторона – власник даного майна надає його у тимчасове користування другій стороні – орендарові за визначену плату.

Основною перевагою оренди є її відносна доступність. Аналітики зазначають, що в порівнянні з місячним внеском по кредиту орендна плата є вдвічі дешевшою [1-3]. Це приваблює основну частину прихильників даного способу задоволення потреби в житлі. Справді, при невисокій заробітній платі найчастіше іншого виходу не залишається, адже отримати кредит на придбання житла непросто. До того ж, окрім помірної щомісячної оплати, є варіанти: вибору житла, його вартості, району проживання, сусідів, а також можливість домовитися про відтермінування сплати за оренду з власником при виникненні фінансових труднощів та відсутність достатньо серйозних і довгострокових зобов'язань.

Надання житла в оренду в економічно розвинених державах є одним з дієвих способів забезпечення населення житлом та прискорення темпів економічного розвитку. Дані Глобального звіту про населені пункти ООН (Global Report on Human Settlements), Житлового огляду Статистичного бюро США (American Housing Survey/US Census Bureau), свідчать про те, що, залежно від країни від 30% до 60% домогосподарств проживають в орендованому житлі, що перебуває як у приватній, так і в державній власності [4-5].

Залежно від історичних передумов володіння та перерозподілу житлового фонду, переважними орендодавцями виступають: державні структури (Китай, Чехія); регіональні утворення, штати, території (Австралія); муніципалітети (США, Чехія, Великобританія); кооперативи (Чехія, Нідерланди, Канада); роботодавці (Аргентина); суспільні фонди та житлові асоціації (Великобританія, Нідерланди, Австралія). Фізичні особи, а саме власники житла та девелопери, також є основними орендодавцями в ряді інших країн [6].

Таким чином, досвід розвинених країн показує, що задоволення житлових потреб населення може бути забезпечено на основі не тільки правовідносин власності, а й орендних відносин.

Однак аналіз сучасного стану ринку оренди житла в Україні дозволив виявити такі його особливості: даний ринок практично не розвинений та інституційно несформований; він функціонує переважно в тіньовому секторі економіки (орендодавці приховують доходи від угод оренди, не платять податки з цих доходів, договори оренди підлягають обов'язковій державній реєстрації, але в основному не реєструються); орендодавці не дають згоди на реєстрацію мешканців за місцем проживання; суб'єкти орендних відносин законодавчо не захищені.

При цьому й недоліків власне для орендатора, у порівнянні з власником житла, набагато більше, ніж переваг:

- а) орендатора житла обмежено у свободі дій, оскільки він повинен радитися з власником житла при прийнятті будь-яких рішень стосовно об'єкта оренди;
- б) він не захищений від несподіваної перевірки оселі з боку власника;
- в) неможливо достовірно спрогнозувати, коли саме власник житла припинить здавати житло в оренду;
- г) орендатор незахищений від несподіваного та необґрунтованого підвищення плати за оренду, в той час як щомісячний кредитний внесок залишається постійним протягом терміну дії кредитного договору. Таким чином, існує реальна можливість виникнення ситуації, коли орендна плата перевищить іпотечний внесок;
- д) вимога з боку орендодавця, інколи нав'язана чи вигадана, щодо компенсації збитків, а саме: додаткової плати за псування меблів, неіснуючого ремонту тощо.

Вивчення досвіду зарубіжних країн свідчить, що, як правило, уряд підходить до активного регулювання орендних відносин при загрозі соціальних потрясінь, спричинених кризою на ринку житла або гіперінфляцією. Втручання держави на ринок оренди в основному має свій прояв щодо: регулювання орендної платні (Чехія, США, Аргентина); субсидування малозабезпечених (США, Великобританія, Австралія); субсидування орендодавців, що надають житло в оренду малозабезпеченим родинам (США); надання кредитів на оплату застави за оренду, орендної платні (Австралія); залучення суспільних організацій та кооперативів для управління орендним соціальним житлом (Нідерланди, Канада, Великобританія); заборони на здачу в оренду житла окремим категоріям громадян (Че-

хія, Австралія); субсидування будівництва житла для соціального найму (Канада, Чехія, Китай) [6].

На сьогодні в Україні житло, що здається в оренду, перебуває переважно в приватній власності. В той же час із 2013 р. уряд має намір використати досвід зарубіжних країн та прагне за рахунок державного бюджету сприяти формуванню фонду для фінансування оренди житла молодими сім'ями шляхом будівництва нового житла, викупу (реконструкції) наявних споруд. При цьому, згідно з Законом «Про особливості державної підтримки забезпечення молоді житлом», передбачається, що житло, яке надається молоді в оренду, не підлягає відчуженню, суборенді, бронюванню, приватизації, продажу, даруванню, викупу та заставі [7, ст. 11]. Планується, що орендна плата за таке житло буде складатися з оплати житлово-комунальних послуг та плати за утримання житла експлуатуючою організацією. Запровадження даного законопроекту дозволить забезпечити частину населення доступним житлом.

2. Іпотека – це грошова позика, яку надають кредитні організації чи банки з метою придбання нерухомості під заставу нерухомості. Остання стає гарантом забезпечення кредиторських зобов'язань перед іпотечним фінансовим інститутом. Предметом застави може бути як об'єкт, що купується, так і будь-яка інша нерухомість, що є у власника-позичальника. Зазвичай, іпотека передбачає часткове фінансування покупки. Початковий внесок (від 10% до 50% загальної вартості житла) становлять особисті кошти позичальника. В даному випадку іпотечний кредит видається на частину загальної вартості житла з вирахуванням суми даного внеску. Схема повного фінансування покупки, тобто без первісного внеску, є менш поширеною, що пов'язано з острахом неплатоспроможності позичальника. Подекуди така практика з боку окремих банків усе ж присутня, але за такої схеми ризик позичальника, як і щомісячні внески за кредитами, значно підвищуються.

Іпотечні програми постійно видозмінюються та оновлюються. У зв'язку з цим фінансові установи переглядають умови іпотечного кредитування, вимоги до позичальника та схеми погашення заборгованості, що обумовлює строки надання кредиту та відсоткову ставку. Окремі категорії громадян можуть брати участь у спеціальних іпотечних програмах: у соціальній, для молодих сімей або для військовослужбовців. Ці програми фінансуються державою, що дозволяє забезпечити для цих категорій осіб більш низьку ціну житла, що купується.

Головною перевагою іпотеки є те, що замість багаторічного нагромадження необхідної суми на купівлю житла виникає можливість за короткий термін жити в новій квартирі (або будинку) та бути власником житла. Таким чином, іпотечний кредит дає можливість трансформувати потенційний попит у платоспроможний [8; с. 18].

До того ж, при придбанні нерухомості у власність, згідно з Податковим Кодексом України, надається податкове вирахування, що знижує процентну ставку за іпотечним кредитом [9; ст. 166, 175]. За рахунок того, що позичальникові іпотечного кредиту надається пільга з прибуткового податку, він не платить прибутковий податок з суми, витраченої на купівлю нерухомості, а також з відсотків виданого кредиту за іпотечною схемою.

Власне схеми погашення кредиту поділяються на ануїтетні та диференційовані. Ануїтетний платіж припускає, що спочатку позичальник повинен виплатити банку відсотки на всю суму заборгованості, а вже потім тіло кредиту. Протягом всього терміну користування вносяться однакові суми. Диференційований

платіж дозволяє погашати борг по тілу кредиту одночасно з відсотками, що нараховуються на суму основного боргу, що залишилась. Визначивши схему погашення кредиту, позичальник може чітко спланувати бюджет на строк дії кредитного договору.

У разі, якщо з'являється можливість дострокового погашення іпотечного кредиту, банк не застосовує штрафні санкції, тому кредит може бути виплачено повністю або частково в будь-який момент, а відсотки будуть нараховуватися на суму залишку по кредиту.

Житло, придбане в іпотеку, можна перепродати за умови, що на нерухомість не накладено відповідних заборон (обмін, продаж, застава та інші угоди, переплачування, прописка третіх осіб без узгодження з банком тощо). Слід враховувати, що в залежності від району, стану будинку та проведених робіт, вартість такої нерухомості може як зрости, так і знизитися за час користування. Більше того, це досить тривалий і трудомісткий процес, тому частіше за все з коштів, отриманих за продаж, необхідно буде вирахувати комісію агентства з нерухомості.

Реєстрація членів сім'ї за адресою помешкання, яке було придбане у кредит, дає можливість реалізувати право на безкоштовне медичне обслуговування, освіту за місцем фактичного проживання.

Однак використання даного способу придбання житла має й ряд суттєвих недоліків. Найістотнішим недоліком іпотеки є так звана «переплата» за квартиру, що може сягати 100% і вище. Під «переплатою» розуміють відсотки по іпотечному кредиту і витрати на обов'язкове страхування. Крім того, у процесі отримання іпотечного кредиту позичальникові доводиться нести додаткові витрати (оплата послуг компанії, що оцінює житло, та нотаріуса, плата банку за розгляд заявки на кредит, збір за ведення рахунку тощо). Накладні витрати в сукупності можуть досягти 10% первісного внеску на придбання житла [10; с. 354].

Кредитний договір зобов'язує позичальника сплачувати внески у визначений строк, інакше банк нараховує штрафи, пені, підвищує відсоткову ставку та навіть може розпочати процедуру виселення.

Ще один недолік іпотеки – велика кількість вимог іпотечних банків до позичальників: документальне підтвердження доходів, наявність реєстрації й громадянства, певний стаж роботи на одному місці, можливість надати поручителів по кредиту тощо.

Загалом іпотека виглядає привабливішою, ніж оренда, але за умови, що сімейний бюджет позичальника впорається із платежами по кредиту. Адже іпотека – це довгостроковий інвестиційний проект, що вимагає ефективного управління власними фінансами.

Однак, на жаль, на сьогодні ні оренда, ні іпотека не дозволяють вирішити «житлову проблему» населення. Так, орендні відносини, що мають місце на вторинному ринку, не здатні задовольнити наявний попит на житло. А іпотека не є масовим фінансовим інструментом придбання житла як на первинному, так і на вторинному ринках, оскільки залишається надто затратною для позичальників.

Саме тому, на наш погляд, оренда з правом викупу, що розширює можливості задоволення житлових потреб населення, має стати реальною альтернативою вирішення «житлової проблеми» та основним способом залучення коштів для завершення будівництва об'єктів у післякризовий період. Оскільки даний механізм поєднує у собі переваги житлового кредитування (залучення додаткових інвестиційних ресурсів для будівництва або придбання житла) та житлової оренди (розподілені на великий період часу платежі за житлові послуги).

Сучасний механізм реалізації більшості проектів забудови здійснюється за такою схемою: будівельні компанії вкладають грошові кошти у фінансування підготовчого етапу будівництва, а саме: відведення земельної ділянки, підготовка необхідної проектно-кошторисної документації тощо, при цьому саме будівництво житла відбувається в основному за рахунок участі майбутніх власників квартир. Однак в умовах фінансової кризи можливості залучення коштів за договорами дольової фінансової участі в будівництві стали вельми обмеженими. Одержання позикових коштів також ускладнене через значне подорожчання такого ресурсу. Таким чином, зупинка девелоперських проектів та процесів реалізації нерухомості спричинила вакуум на ринку житла, внаслідок чого виникла необхідність пошуку альтернативних механізмів фінансування.

На сьогодні відновлення попиту на житлову нерухомість – найважливіша умова виходу з кризи будівельної галузі та ринку нерухомості. У той же час очевидно, що основна частина населення із середнім рівнем доходів не може придбати житло за рахунок власних або позикових коштів, а також претендувати на отримання житлових субсидій або соціального житла. Ця категорія населення, не маючи можливості реалізувати попит на ринку житлової нерухомості, могла б задовольняти потреби у житлі, реалізувавши попит на основі відносин оренди житла з викупом. Тобто правовідносин підприємства-орендодавця та фізичної особи-орендатора, що виникають на підставі укладеного ними договору оренди житла з викупом. Даний вид угод з економічної точки зору досить наближений до лізингу, що є достатньо поширеним у розвинених країнах, однак не потребує обов'язкової участі фінансової установи з відповідною ліцензією на здійснення діяльності, а тому орендар може укладати договір із забудовником без участі посередників.

Окремі положення Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», а також Постанова КМУ «Про затвердження Порядку оренди житла з викупом» регулюють відносини даного виду оренди [11-12]. Так, за договором оренди житла з викупом одна сторона (підприємство-орендодавець) передає другій стороні (фізичній особі (особі-орендарю)) житло за плату на довготривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого або достроково за умови повної сплати орендних платежів житло переходить у власність орендаря. Підприємство-орендодавець набуває право власності на попередньо обране особою-орендарем житло для подальшої передачі такого житла в довгострокову оренду з викупом такій особі й здійснює розпорядження таким житлом до його повного викупу. Договір оренди житла з викупом є документом, який свідчить про перехід права власності на нерухоме майно від підприємства-орендодавця до особи-орендаря з відкладальними обставинами, визначеними законом.

Аналізуючи відповідні нормативно-правові акти, можна стверджувати, що орендодавцем може виступати виключно підприємство, що унеможливорює участь у цій якості фізичної особи-підприємця. При цьому законодавець не встановлює обмежень щодо підприємства-орендодавця, тобто це може бути будь-який суб'єкт господарювання, в тому числі державної або комунальної форми власності. Що стосується особи орендаря, то орендарем може бути тільки фізична особа, в тому числі й фізична особа-підприємець. Хоча загальні положення про найм (оренду) житла не виключають можливості найму житла юридичною особою для проживання в ньому фізичних осіб, до договору оренди житла з викупом ці положення не застосовуються.

Договір оренди житла з викупом може укладатися на строк до 30 років, після чого, за умови повної оплати орендних платежів, об'єкт оренди переходить у власність орендаря. Власне орендні платежі за своєю суттю є викупною вартістю майбутнього майна орендаря. В той же час передбачається дострокове погашення орендних платежів, зі сплатою яких орендар стає власником орендованого житла. Також обов'язковою умовою даного договору є сплата орендарем початкового внеску, розмір якого встановлюється сторонами самостійно і включається до вартості житла. Орендар може користуватись житлом з моменту сплати такого внеску та першого платежу. Перевагою цього виду оренди є право орендаря зареєструвати своє місце проживання, а також місце проживання членів сім'ї за адресою орендованого приміщення.

Однак, незважаючи на те, що антикризове законодавство було сформовано одразу після настання кризи на ринку житла України 2009 р., на сьогодні забудовники не вдалися до використання запропонованого механізму оренди житла з правом викупу.

Зауважимо, що, на нашу думку, це пов'язано з рядом факторів:

- а) повернення інвестицій забудовників та отримання прибутку відтермінується на довгостроковий період. Так, оренда житла з правом викупу передбачає укладання договорів з фізичними особами на термін до 30 років, що значно перевищує термін окупності за умов продажу або іпотеки;
- б) виникає необхідність значно більших власних інвестицій. Це ускладнюється високою ставкою за кредитами для юридичних осіб в умовах фінансової кризи;
- в) більшість аналітиків ринку припускали, що фінансовий стан компаній-збудовників є критичним, а тому вони вже готові вдатися до механізму оренди житла з правом викупу, запропонованого Постановою Кабінету Міністрів України №274 від 25.03.2009 р. Проте, олігополістичний характер ринку житла України, що склався історично, дозволив забудовникам за рахунок надприбутків, отриманих у докризові роки, накопичити капітал, достатній для короткострокового або навіть середньострокового замороження будівництва. Це підтверджується тим фактом, що за весь час кризи за умов відсутності доходів від продажу житла не було зафіксовано банкрутства головних гравців ринку. Постраждали переважно нові забудовники, що раніше створювали принаймні незначну конкуренцію. Після їх виходу з ринку олігополістичний характер останнього лише посилювався.

Через те, що описаний механізм не є достатньо привабливим для забудовників, можливим варіантом реалізації оренди житла з правом викупу в даних умовах, на наш погляд, має стати залучення державного або регіонального девелопера.

Частина коштів державного та регіонального бюджету може бути використана для відновлення фінансування «замороженого» будівництва.

У результаті, право власності на збудовані квартири перейде у власність такого державного девелопера. Він надаватиме дане житло в оренду населенню з правом подальшого викупу, врахувавши у вартості як витрати на компенсацію забудовнику, так і винагороду державного девелопера. Таким чином, будуть задоволені потреби усіх учасників ринку:

- забудовників: вони отримують фінансування для завершення «замороженого» будівництва;
- населення: задоволення потреб у житлі на основі оренди житла з правом викупу, що є вигіднішим з фінансової точки зору;

- держави: протягом усього строку дії договору (до 30 років), вкладені кошти державним девелопером будуть повертатися у вигляді плати за оренду, а також процентної ставки від платежів на викуп житла.

Виходячи з вищенаведеного, підкреслимо, що з метою формування державної регуляторної будівельно-житлової політики необхідно розробити і прийняти цільову програму розвитку оренди житла з викупом, організувати цільове фінансування програми. Очевидно, що в такому разі зазначений механізм стане дієвим антикризовим рішенням, значно розширить коло потенційних учасників ринку житла і зробить придбання житла доступнішим для населення України.

Механізм розв'язання «житлової проблеми», що діяв раніше і продовжує застосовуватися дотепер, є неефективним. Він не повною мірою забезпечує громадян житлом та не зменшує черги на одержання житла в країні. Уряд розробляє законодавчі акти, метою яких є сприяння розвитку різних механізмів вирішення даного питання, зокрема оренди житла, іпотеки, оренди житла з правом викупу, програм забезпечення доступним житлом тощо. Однак необхідною є розробка та реалізація житлової політики, яка б охоплювала всю сукупність взаємозалежних процесів, що відбуваються у житловій сфері, та дасть змогу здійснити її ефективне регулювання.

Порівняння найпоширеніших способів задоволення потреби в житлі дозволили виявити їх переваги та недоліки. Оренда доцільніша при нестабільності й невизначеності фінансового стану сім'ї, яка має потребу в житлі. Іпотека ж вигідніша в таких випадках: за наявності певної суми для придбання житла; при досить стабільному заробітку та професійній визначеності. Проте кредитні механізми для українців залишаються достатньо новою практикою, і наразі психологічні наслідки життя в борг є важким тягарем, зважаючи на нестабільну економічну та політичну ситуацію в державі.

На нашу думку, оренда житла з правом викупу в цілому є позитивним нововведенням і реальною можливістю реалізації житлових прав громадян. Для будівельних компаній, які мають реалізувати новозбудоване житло та профінансувати «заморожене» будівництво, оренда житла з правом викупу стане альтернативним фінансовим механізмом інвестування ринку житла. А для населення – вирішенням «житлової проблеми». Таким чином, даний механізм є досить цікавим як з наукової, так і з практичної точки зору, і подальше його дослідження є необхідним для усунення можливих непорозумінь у практичному застосуванні.

Список використаних джерел

1. Гелеверя Є. М. Нові погляди на перспективи організаційно-фінансового забезпечення житлового будівництва в контексті оновлення та реконструкції застарілого житлового фонду регіону / Є. М. Гелеверя // Економічні науки : [зб. наук. пр. ; Луцький нац. технічний ун-т.]. – 2008. – Вип. 5(17). – Ч. 1. – 320 с. – Серія «Регіональна економіка».
2. Оренда або іпотека – ось в чому питання! / Сайт «Нерухомість у всіх аспектах» – Режим доступу : <http://etallon.com.ua/analtichnij-oglyad/51-orenda-abo-poteka-os-v-chomu-pitannya-html>.
3. Зарубіна В. Що вигідніше: іпотека або оренда нерухомості / В. Зарубіна. – Режим доступу : <http://www.zemelne.com/index.php?iblock=17&element=2944>.

4. American Housing Survey/ U.S. Census Bureau. Detailed Tables for Owner Occupied Housing Units. – Режим доступу : <http://www.census.gov/hhes/www/housing/ahs/01dtchrt/tab3-15.html>.
5. The Global Urban Observatory: Statistical Annexes to the Global Report on Human Settlements 2001. – Режим доступу : <http://www.unhabitat.org/habrdd/statannexes.htm>.
6. Рынок найма жилья в развитых странах – национальная специфика, классификация, системы государственного стимулирования / Сайт Рейтингового агентства «Эксперт РА» – Режим доступу : <http://www.raexpert.ru/ratings/>.
7. Проект Закону про особливості державної підтримки забезпечення молоді житлом / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України – Режим доступу : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?id=&pf3511=41464.
8. Лютий І. Ипотека. Сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку : монографія / І. Лютий, В. Савич, А. Каливошко. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 548 с.
9. Податковий кодекс України: від 02.12.2010 р. № 2755-VI // Голос України. – 2010. – С. 229-230.
10. Шарифуллина Э. Я. К вопросу о ситуации на рынке ипотечного жилищного кредитования / Э. Я. Шарифуллина // Материалы всероссийской научно-практической конференции предпринимательство в России: Взаимодействие бизнеса и государств 25 апреля 2008 г. – Казань : Ин-т экономики, управления и права, 2009. – С. 353-356
11. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва: Закон України від 25 грудня 2008 р. № 800-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2009. – №19. – С. 257.
12. Порядок оренди житла з викупом: Постанова Кабінету Міністрів України: від 25.03.2009 р. №274 // Офіційний вісник України. – 2009. – №23. – С. 754.

Ковтун М. В. Аренда жилья с правом выкупа как альтернативный финансовый механизм инвестирования рынка жилья.

Рассматривается альтернативный вариант решения «жилищной проблемы», который учитывает преимущества жилищного кредитования и аренды. Обоснованы доступность и перспективность внедрения аренды жилья с правом выкупа в современных условиях.

Ключевые слова: аренда, ипотека, аренда жилья с правом выкупа, девелопер.

Kovtun M. V. Rental Housing with the Right of Redemption as an Alternative Financial Mechanism of the Housing Market Investment

Alternative solutions “housing problem”, which takes into account the benefits of housing loans and leases, are considered. Justified the introduction of accessibility and availability of rental housing implementation with the right of redemption in the modern world.

Key words: rent, mortgage, rental housing with the right of redemption, developer.

Надійшло 17.01.2011 р.