

ВИКОРИСТАННЯ НЕЛЕГІТИМНИХ МЕХАНІЗМІВ ЗАЛУЧЕННЯ КОШТІВ ФІЗИЧНИХ ОСІБ У БУДІВНИЦТВІ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ



ТИМОФЕЄВА

Ольга Анатоліївна,

здобувач Полтавського університету економіки і торгівлі, спеціаліст управління інформаційної безпеки Публічного акціонерного товариства «Альфа-Банк», м. Полтава.

Анотація:

Проаналізовано механізми залучення коштів фізичних осіб у будівництві житлової нерухомості. Основна увага зосереджена на випадках використання нелегітимних механізмів фінансування будівництва житлової нерухомості фізичною особою. Означена необхідність запровадження додаткових інструментів державного регулювання будівництва житлової нерухомості із залученням коштів фізичних осіб, ціль яких є виключення випадків використання нелегітимних схем фінансування.

Ключові слова: житлова нерухомість, фізична особа, державне регулювання, нелегітимні механізми залучення коштів, ліцензування, механізм фінансування.

УДК 354:332.834

Постановка проблеми. На сьогодні держава вимушена вирішувати питання нестачі житла серед населення шляхом надання можливості участі фізичних осіб у процесі створення житла. Кошти, які залучаються від фізичних осіб на будівництво житла є досить суттєвими за своїм обсягом, як для держави так і для самих інвесторів. Однак, в процесі фінансування виникає багато проблем, які залишаються не вирішеними. Прикладом найбільш розповсюджених проблем, які виникають в процесі створення житла, можемо назвати використання нелегітимних схем залучення коштів у будівництві житлової нерухомості. Використання подібних схем залучення коштів є прямим порушенням існуючого законодавства та шахрайством по відношенню до інвесторів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанню функціонування та використання легітимних механізмів залучення коштів фізичних осіб за останній час було присвячено багато статей та публікацій як науковців, так і фахівців в галузі житлової нерухомості. Окремі аспекти розглянуто в працях Н. Доценко-Белоус, І. Чалого, О. Коваленко, О. Гончарук та інших. Однак питання не тільки використання, а й заборони нелегітимних схем залучення коштів державою потребує подальшого дослідження.

Мета статті. Метою статті є проведення аналізу використання нелегітимних схем залучення коштів на будівництво житлової нерухомості, визначення масштабів даної ситуації на сучасному ринку створення житла та розробка необхідних удосконалень для виключення можливості використання нелегітимних схем залучення коштів у майбутньому.

Вклад основного матеріалу. Ринку житлової нерухомості відіграє важливу роль в економіці будь-якої країни. В розвинених країнах кошти, що обертаються на ринку нерухомості, складають значну частину внутрішнього валового продукту. За кількісним показником володіння нерухомістю можна визначити навіть рівень життя в країні. Оскільки, ринок житлової нерухомості належить до найскладніших типів ринків, він має специфічні ознаки і залишається одним із найменш досліджених. На сьогодні держава не має можливості забезпечити усіх, хто потребує, соціальним житлом. Підтвердженням цьому є дані Державної служби статистики України про співвідношення задоволення попиту на соціальне житло в Україні за період 1990 – 2011 рр. (Рис. 1) [6].

Зрозуміло, що держава вимушена вирішувати питання нестачі житла шляхом надання можливості участі фізичних осіб у процесі створення житла. За даними Державної служби статистики України в період з 2007 по 2011 роки було освоєно (використано) капітальних інвестицій на суму 33294, млн. гривень [4]. Проте, під час світової фінансової кризи, яка розпочалася у 2008 році, обсяги використаних коштів населення на будівництво квартир значно зменшилися. Одночасно проявилися недосконалість та прогалини існуючого законодавства, за яким відбувається регулювання залучення коштів фізичних осіб у будівництво житлової нерухомості.

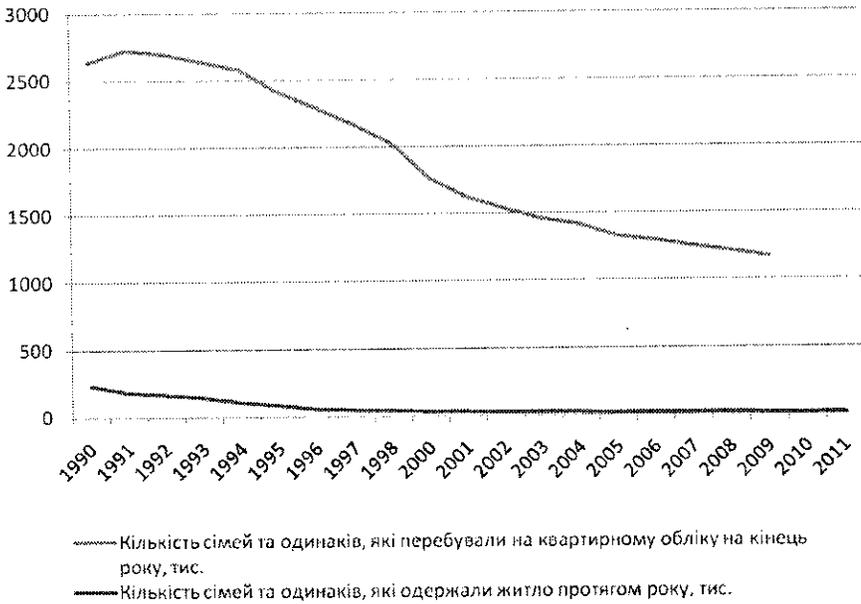


Рис. 1. Співвідношення задоволення попиту соціального житла в Україні за період 1990-2011 роки [6].

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла» від 29 червня 2010 року за № 2367-VI визначено декілька схем щодо інвестування та фінансування об’єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних і юридичних осіб це: фонди фінансування будівництва (ФФБ); фонди операцій з нерухомістю (ФОН); інститути спільного інвестування (ІСІ); випуск цільових облігацій.[2]

Однак трапляються випадки, коли будівництво житла відбувається не за затвердженими законом фінансово-кредитними механізмами. Використання нелегітимних схем залучення коштів на будівництво житла від фізичних осіб може викликати високі ризики як з правового боку, так і з економічного.

Для кращого розуміння масштабів проблеми необхідно провести вибіркове спостереження, ціллю якого є виявлення частоти використання як легітимних схем залучення коштів на будівництво житла, так і не легітимних. Вибірка, в даному випадку, найкращим чином репрезентує загальну ситуацію на ринку створення житла.

За даними Державної служби статистики хоч і відбулося падіння обсягів введення в експлуатацію житла в Україні за 9 місяців 2011 року (в порівнянні з аналогічним періодом минулого року обсяги введення житла впали на 6,5 відсотків), спостерігається досить позитивна динаміка будівництва житла. Зокрема, за даними Державного комітету статистики України введення в експлуатацію житла без урахування житла, що введено за спрощеною процедурою зросло на 47,1 відсотків, дані представлені на рис.2.

Питома вага житла, введеного в експлуатацію в міських поселеннях, становила 75,2 відсотки загального обсягу (за 9 місяців 2010р. – 64,9 відсотків), у сільській місцевості – 24,8 відсотки (за 9 місяців 2010р. – 35,1 відсотків). Будівництво найбільше зосереджено у місті Києві та Київському регіоні, обсяги введення в експлуатацію житла протягом січня – вересня 2011 року відповідно становили 909,9 та 636,0 тис. метрів квадратних загальної площі [5]. Тому ми пропонуємо за вибіркиму сукупність для визначення найпопулярніших схем залучення коштів від фізичних осіб та виявлення серед усіх схем частки, яка є не легітимною, обрати місто Київ та Київський

регіон. На нашу думку, ситуація в даному регіоні є найбільш достовірною і ми можемо спиратися на отримані данні для висновків (таб.1).

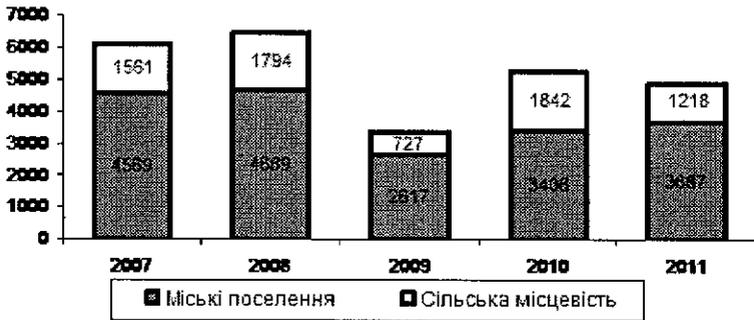


Рис. 1. Обсяги введеного в експлуатацію житла за 9 місяців 2011 року (тис. метрів квадратних загальної площі)

З даних таблиці видно, що значна кількість житлових комплексів будується не за Таким чином при використанні заставної чітко простежується факт умисного введення забудовником інвесторів (фізичних осіб) в оману – пропонується застава як спосіб подальшого здобуття прав власності на квартири, тоді як сама по собі застава не надає прав інвестору (фізичній особі) на квартири.

Провівши аналогію серед всіх інших схем, які використовуються на сьогодні недобросовісними забудовниками для залучення коштів на будівництво житла, крім перерахованих у законі України «Про кредитно-фінансові механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», вони є не легітимними та несуть досить суттєві ризики для інвесторів (фізичних осіб) в отриманні бажаних квадратних метрів житлової нерухомості.

На підтвердження їх нелегітимності є заборона використання інших кредитно-фінансових механізмів, яка зазначена у статті 4 закону України «Про інвестиційну діяльність від 18.09.1991 № 1560-XII. А саме, інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються виключно законами [3]. Однак спеціальних законів, якими би регулювалося фінансування будівництва житлової нерухомості за допомогою інвестиційних договорів, договорів купівлі-продажу, нотаріально завірених договорів, продажу закладної (боргового документа) та іншого не існує, а тому використання даних схем заборонено.

Щоб запобігти випадків використання нелегітимних схем, на наш погляд, необхідно запровадити обов'язкове ліцензування будь-яких випадків залучення коштів від фізичних осіб.

На сьогоднішній день процес залучення коштів від фізичних осіб регулюється низкою нормативних документів та спеціальними державними органами. Наприклад, залучення коштів банками регулюється законом України «Про банки і банківську діяльність», за яким метою даного закону є правове забезпечення стабільного розвитку і діяльності банків в Україні і створення належного конкурентного середовища на фінансовому ринку, забезпечення захисту законних інтересів вкладників і клієнтів банків, створення сприятливих умов для розвитку економіки України та підтримки вітчизняного товаровиробника. Регулятором в даному випадку є Національний Банк України.

Таблиця 1.

Вибіркові дані про використання фінансово-кредитних механізмів під час будівництва житлової нерухомості у місті Києві та Київській області

Назва об'єкту будівництва	Фінансово-кредитний механізм, який використовується під час будівництва	Місце розташування об'єкту
ЖК Міністерський	договір купівлі-продажу майнових прав	м. Київ
ЖК Паркові озера	продаж закладних	м. Київ
ЖК Майорова	будівельні облигації	м. Київ
ЖК Комфорт Таун	будівельні облигації	м. Київ
ЖК Ірпінські липки	договір купівлі-продажу майнових прав	м. Ірпінь
ЖК Петропавлівська, 152	ФФБ	м. Київ
ЖК Грюнвальд	договір купівлі-продажу майнових прав	м. Київ
ЖК GreenPark	нотаріально завірений договір	м. Ворзель
ЖК Новатор	договір про сумісну діяльність	м. Буча
Житловий будинок № 2	ФФБ	с. Петровське
ЖК Васильковський	ФФБ	м. Київ
ЖК Східна Брама	договір купівлі-продажу майнових прав	м. Київ
ЖК Сосновий бор	ФФБ	м. Київ
ЖК Зелений острів	інвестиційні договори	м. Київ
ЖК 4 сезони	інвестиційні договори	м. Київ
ЖК Ліпінка	інвестиційні договори	м. Київ
ЖК Ольжин град	ФФБ	м. Вишгород
ЖК Березки	ФФБ	м. Вишгород
ЖК Смарагдовий	будівельні облигації	м. Київ
ЖК Паркове місто	будівельні облигації	м. Київ
ЖК Новопечерські Липки	будівельні облигації	м. Київ
ЖК Вертикаль	договір купівлі-продажу заставної і попередній договір міни	м. Київ
ЖК Блакитний блюз	ФФБ	м. Київ
ЖК Панорама	ФФБ	м. Київ
ЖК Печерський квартал	ФФБ	м. Київ
ЖК Об'єкти компанії «Житло-Інвест»	ФФБ	м. Київ

Ще одним з регуляторів, який контролює залучення коштів від фізичних осіб є Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України. Об'єктом регулювання в даному випадку є залучені кошти кредитними спілками, страховими компаніями, недержавними пенсійними фондами, фінансовими компаніями та ломбардами від фізичних осіб. Головним завданням Комісії є здійснення в межах своїх повноважень державного регулювання та нагляду за наданням фінансових послуг і дотриманням законодавства у відповідній сфері та захист відповідно до законодавства прав споживачів фінансових послуг.

Третій основний регулятор – Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку. В основі регулювання даної комісії полягає здійснення державою комплексних заходів щодо упорядкування, контролю, нагляду за ринком цінних паперів та їх похідних, запобігання зловживанням і порушенням у цій сфері, а в даному випадку основним захисником прав фізичних осіб.

Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямку. Основними регуляторами схем залучення коштів від фізичних осіб, які легітимні, є Національний Банк України, Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України, Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку. Всі інші схеми, які не вказані в законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла» від 29 червня 2010 року за № 2367-VI державними органами не регулюються. Існує безліч прогалин, завдяки яким вони існують і використовуються на сьогодні на ринку будівництва житлової нерухомості, однак для припинення їхнього існування необхідно, як ми вважаємо, запровадити обов'язкове ліцензування будь-якого випадку залучення коштів від фізичних осіб. При застосуванні даної інновації держава буде мати наступні переваги:

- ліцензування усіх, без виключення, компаній, які залучають кошти на будівництво житлової нерухомості, що дозволить в повній мірі реалізовувати контролюючу функцію держави;
- поповнення державного бюджету за рахунок видачі ліцензій;
- отримання достовірної інформації для створення статистичних даних про використання схем залучення коштів.

Зазначене удосконалення, щодо запровадження обов'язкового ліцензування залучення коштів, дасть змогу для інвестора (фізичної особи) безпечно брати участь у процесі створення житла. Оскільки головними перевагами в даному випадку є використання легітимних механізмів залучення коштів та обов'язкова присутність державного регулятора, який, в свою чергу, виступає гарантом захисту прав інвесторів (фізичних осіб). Для визначення способів впровадження даної інновації необхідно проводити більш детальні розвідки в даному напрямі.

Література:

1. Доценко-Белоус Н., Наталия Доценко-Белоус: закладные – вне закона!: стаття, [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://building.ua/Nataliya-Docenko-Belous-zakladnye--vne-zakona--->
2. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла» від 29 червня 2010 року за № 2367-VI: станом на 1 трав. 2012 р. / Верховна Рада України. [Електронний ресурс] : — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2367-17>
3. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 № 1560-XII. : станом на 1 трав. 2012 р. / Верховна Рада України. [Електронний ресурс] : — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>
4. Капітальні інвестиції освоєні у будівництво житла від населення за період 2006-2012 рік [Електронний ресурс] : за даними Держ. ком. статистики України — Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
5. Обсяги введення в експлуатацію житла в Україні за регіонами протягом січня – вересня 2011 року [Електронний ресурс] : за даними Держ. ком. статистики України — Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
6. Співвідношення задоволення попиту соціально житла в Україні за період 1990 – 2011 роки [Електронний ресурс] : за даними Держ. ком. статистики України — Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>