

2) ввезення, переказ, пересилання в Україну валюти України, за винятком випадків, коли йдеться про суми у валюті України, що були вивезені, переказані, переслані на законних підставах за кордон, які можуть бути вільно ввезені, переслані, переказані назад в Україну;

3) надання й одержання резидентами кредитів в іноземній валюті, якщо строки і суми таких кредитів перевищують встановлені законодавством межі;

4) використання іноземної валюти на території України як засобу платежу або як застави;

5) розміщення валютних цінностей на рахунках і у вкладах за межами України, за винятком відкриття:

- фізичними особами-резидентами рахунків в іноземній валюті на час їх перебування за кордоном;
- кореспондентських рахунків уповноваженими банками;
- рахунків в іноземній валюті резидентами – дипломатичними, консульськими, торговельними та іншими офіційними представництвами України за кордоном, які користуються імунітетом і дипломатичними привілеями, а також філіями та представництвами підприємств і організацій України за кордоном, що не здійснюють підприємницької діяльності;

б) здійснення інвестицій за кордон, у тому числі придбанням цінних паперів, за винятком цінних паперів або інших корпоративних прав, отриманих фізичними особами – резидентами як дарунок або у спадщину.

Таким чином, ведення фізичними особами індивідуальної діяльності на світовому фондовому ринку безпосередньо без відповідної ліцензії НБУ згідно законодавства України є незаконним дійством, що тягне за собою кримінальну відповідальність. «Де-юре» прямого легального виходу немає. Національний банк України виступає проти впровадження відповідної норми, так як це може привести до відпливу капіталу за кордон. Всі ці вимоги законодавства обмежують доступ українських інвесторів не тільки до зарубіжних банків, але і до зарубіжних брокерських контор, які відкривають трейдерські рахунки за кордоном.

### 6.3. Фінансова безпека фізичних осіб під час інвестування у будівництво житлової нерухомості в Україні

Актуальність проблем ринку створення житла, яка існує на сьогодні визнана усіма учасниками даного процесу: населенням, управляючими компаніями, забудовниками, державою. За останній час відбулося багато зустрічей, круглих столів, де всі, хто переїмається даною проблематикою ринку будівництва житлової нерухомості, мали змогу озвучити труднощі з якими вони стикаються, подискутувати на тему кроків, які необхідні здійснити щодо їх вирішення та узгодити подальші спільні дії для подолання негативних наслідків, які на сьогодні існують.

Зі свого боку ми пропонуємо зосередити увагу на удосконаленні механізмів залучення коштів від інвесторів-фізичних осіб на будівництво житлової нерухомості для попередження виникнення проблем у даному процесі у майбутньому. Розробка та впровадження удосконалень, на нашу думку, необхідно здійснювати відповідно до наступного сценарію розвитку ринку створення житла:

– на даний час в державі є наявні дієві механізми щодо акумуляції коштів інвесторів-фізичних осіб та спрямування їх на будівництво житла. Це ФФБ та ФОН, облігаційна схема. Ці механізми, по-перше, вже регулюються державою через повноваження Національної комісії, що здійснює регулювання у сфері ринків фінансових послуг та Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, Національного банку України. Розроблені відповідні нормативно-правові акти і тощо;

– однак, залучення коштів населення у будівництво житла не набуло масового характеру. Тобто, наявні механізми залучення коштів населення у будівництво житла однозначно потребують вдосконалення з метою створення таких відповідних умов для найбільшого інвестора України, а саме громадянина України, щоб грошові кошти останнього були направлені у будівництво житла;

– удосконалення Національною комісією, що здійснює регулювання у сфері ринків фінансових послуг, Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку та Національним банком України умов щодо підвищення гарантій для інвестора-фізичної особи;

– розробка нових умов щодо надання можливості інвесторам-фізичним особам використовувати розстрочку платежу, оренду з викупом з метою придбання квартири, а інвесторам-фізичним особам, які бажають отримувати прибуток від коштів, що вкладені в новобудову – можливості отримувати доходи на вкладений капітал. Насамперед, це – підвищення рівня захищеності інвесторів-фізичних осіб, надання преференцій щодо оподаткування доходу, отриманого від інвестування коштів інвестором-фізичною особою в житлове будівництво. Наприклад: оподаткування відсотків, отриманих фізичними особами від розміщення коштів на депозитних рахунках складає 15 відсотків, а отриманих доходів від операцій з сертифікатами ФОН – 5 відсотків;

– нові схеми залучення коштів від інвесторів-фізичних осіб в житлове будівництво, зокрема через використання інвестиційних договорів, договорів пайової участі, заставних і т. д. розглядати виключно після визначення державного регулятора та затвердження ним прозорих відповідних правил такого залучення коштів;

– залучення коштів інвесторів-юридичних осіб може здійснюватися без втручання державного регулятора в рамках відповідних діючих норм та привал ведення господарської діяльності юридичними особами на території України.

За показником забезпечення житлом населення країни можна визначити рівень її розвитку. На сьогодні держава не має можливості забезпечити усіх, хто потребує соціальним житлом, на підтвердження цього є дані Державної служби статистики України співвідношення попиту та його задоволення соціальним житлом в Україні за період з 1990 по 2012 роки. Відповідно до яких з 1991 року кількість сімей та однаків, що одержали державне жило протягом року зменшувалося до сьогодні відповідно з показника 179 тисяч до 7 тисяч. Це при тому, що кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець 2012 року становило 1 022 тисяч<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Співвідношення попиту та задоволення попиту соціально житла в Україні за період 1990–2011 роки. [Електронний ресурс] : дані з сайту Державної служби статистики України. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua/>

Виходячи із зазначеного, держава вимушена вирішувати питання нестачі житла серед населення шляхом надання можливості участі інвестора-фізичної особи у процесі його створення. Залучених коштів на будівництво власних квартир від інвесторів-фізичних осіб у 2007 році освоєно на 9 879,5 млн грн. Однак під час світової фінансової кризи, яка розпочалася у 2008 році, значно зменшилися обсяги інвестування у будівництво власних квартир до показника 3 651,0 млн грн у 2012 році<sup>1</sup>. Одночасно проявилися недосконалість існуючого законодавства та недоліки схем фінансування, якими регулюються взаємовідносини всіх учасників ринку будівництва житла. Аналізуючи найбільш розповсюджені проблеми, які виникають в процесі створення житла, ми можемо виділити найпопулярніші з них, це – неправомірне обтяження об'єкту будівництва, непрозорість у розрахунках між управляючою компанією та забудовником об'єкта житлової нерухомості, інсценування будівництва, багаторазовий продаж об'єкту будівництва, фіктивний розпродаж квартир. Представлені приклади наведених шахрайств підтверджують гостру необхідність удосконалення державного регулювання та контролю в процесах інвестування та будівництва житлової нерухомості в Україні.

На сьогоднішній день процес залучення коштів від фізичних осіб регулюється низкою нормативних документів та спеціальними державними органами. Загальні основи залучення коштів на будівництво житла визначені Законом України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 № 1560-XII. Стаття 4 вищезазначеного Закону визначає, що «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 (далі – ФФБ), фонди операцій з нерухомістю (далі – ФОН), інститути спільного інвестування

<sup>1</sup> Капітальні інвестиції освоєні у будівництво житла від населення за період 2006–2012 рік. – [Електронний ресурс] : дані з сайту Державної служби статистики України. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua/>

(далі – ІСІ), 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»<sup>1</sup>.

Діяльність із залучення коштів на будівництво житла через ФФБ та ФОН, як об'єкт регулюється з боку держави у відповідності до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», діяльність щодо залучення коштів на будівництво житла через інститути спільного інвестування та цільових облігацій – до Законів «Про цінні папери та фондовий ринок» та «Про інститути спільного інвестування».

Суб'єктами з ведення діяльності із залучення коштів фізичних та юридичних осіб є банківські установи та фінансові компанії – управителі, які на підставі відповідної ліцензії здійснюють вищезазначену діяльність, господарюючи суб'єкти, компанії з управління активами.

Регуляторами з боку держави за даними механізмами є:

– по-перше, Національний банк України на підставі закону України «Про банки і банківську діяльність», метою діяльності якого 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;

– по-друге, Національна Комісія, що здійснює регулювання на ринку фінансових послуг на підставі Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», метою діяльності якої 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;

– по-третє, Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку на підставі Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок», метою діяльності якої є здійснення державою комплексних заходів щодо упорядкування, контролю, нагляду за ринком цінних паперів та їх похідних та запобігання зловживанням і порушенням у цій сфері. І також є основним захисником прав фізичних осіб.

Тобто, законодавець чітко визначив коло об'єктів, суб'єктів та регуляторних органів при здійсненні діяльності з залученням коштів фізичних та юридичних осіб при будівництві житлової нерухомості.

На теперішній час інші механізми залучення коштів законодавцем не визначені. Однак на сьогодні в Україні склалася ситуація, коли процес залучення інвестицій у будівництво житлової нерухомості відбувається не тільки за визначеними ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» схемами, а і в інший спосіб: на підставі інвестиційних договорів, договорів купівлі-продажу майнових прав, нотаріально завірених попередніх договорів, продажу закладної, та ін. Наприклад, компанія Інтеграл Буд – залучає кошти через заставні: житловий комплекс «Паркові озера», житловий комплекс «Яскравий», житловий комплекс «Малахіт».

При застосуванні схем щодо залучення коштів через інвестиційні договори, пайові договори, заставні, опціони, тощо, на даний час інвестор зовсім не має ніяких прав тому, що відсутня сама система контролю та певних гарантій і-за відсутності нормативно-правових положень. Бо немає державного регулятора, який би здійснював розробку такої бази. При даній ситуації інвестор-фізична особа отримує лише права вимоги на об'єкт інвестування. Тобто, ані право власності, а ні майнові права, а лише право

<sup>1</sup> Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 № 1560-ХІІ : станом на 19 серпня 2012 р. / Верховна Рада України. – [Електронний ресурс] : законодавство України. Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>.

вимоги. Забудовник має можливість здійснити і повторний продаж одного і того ж об'єкту інвестування, і передати оплачений інвестором-фізичною особою об'єкт інвестування в іпотеку банківській установі щодо отримання кредиту. Таким чином, не зважаючи, що інвестор-фізична особа в повному обсязі сплатила певний об'єкт інвестування, право першочергової вимоги на цей самий об'єкт інвестування має банк. На жаль, такі ситуації є на ринку будівництва житлової нерухомості. Зокрема, житловий комплекс «Нектарний», що знаходиться у Київській області в місті Обухові, який будується з 2007 року управляючою компанією ТОВ «Перша Української Індустріально-Інвестиційна». Ситуація склалася наступним чином: інвестор-фізична особа за інвестиційним договором вклала кошти в будівництво, сплативши 100 відсотків вартості майбутньої квартири. Після управляюча компанія, ТОВ «Перша Української Індустріально-Інвестиційна», вирішила взяти валютний кредит у банку «Київ» та на підтвердження виконання свої зобов'язань віддала у заставу майнові права на майбутні квартири, за які, зазначимо, раніше сплатили інвестори-фізичні особи. З настанням світової фінансової кризи будівництво житлового комплексу зупинилося. Із-за змін курсів валют, які відбулися, управляюча компанія не змогла сплатити борг за валютним кредитом, наслідком чого є перехід майнових прав на заставні квартири до банку, а інвестори-фізичні особи в даній ситуації залишилися без очікуваних квартир.

Менш ризикована ситуація у тих інвесторів-фізичних осіб, які інвестують кошти з залученням іпотеки, оскільки під час оформлення іпотеки майнові права одразу обтяжуються банком і заносяться до реєстру державних іпотек та єдиного реєстру заборони відчуження об'єктів нерухомого майна, що, в свою чергу, унеможливило обтяження майнових прав третіми особами.

Однак, це значно здорожує вартість об'єкту інвестування для інвестора-фізичної особи, зокрема на суму відсотків за іпотечним кредитом.

Використання вищезазначених схем залучення коштів на будівництво житла від інвесторів-фізичних осіб по-перше, порушує всю концепцію державного регулювання цього виду діяльності у відповідності до європейських вимог із-за відсутності державного регулятора і, як наслідок, нормативно-правових вимог ведення такої діяльності, по-друге, накладає на інвестора-фізичну особу досить високі ризики втрати власних коштів з-за низького рівня захищеності від свавілля та економічних прорахунків управляючих компаній та забудовників.

Узагальнюючи, можна зробити висновок, що в даних випадках забудовники, використовуючи відсутність контролю з боку держави, здійснюють оманливі дії щодо інвестора-фізичної особи. Документи, які використовуються в даних схемах, не надають інвестору-фізичній особі права на подальше здобуття житла у власність, наслідком чого є стримування темпів залучення коштів населення не тільки у вирішення житлової проблеми, а й у стратегічний розвиток всієї країни.

Самий головний інвестор будь-якої країни – це громадянин цієї країни.

З метою ефективної реалізації вищезазначеної концепції фінансування будівництва житла та об'єктів соціально-побутового призначення необхідно:

По-перше, вносити за потреби зміни до існуючих нормативно-правових актів, що регулюють залучення коштів інвесторів-фізичних осіб у способи, визначені Законом «Про інвестиційну діяльність» та здійснювати розробку нових, зокрема: внести деякі слушні пропозиції, які надавали і Конфедерація будівельників України та Асоціація постраждалих інвесторів, до розробки положення про тимчасову адміністрацію управителів, тощо.

По-друге, з метою створення конкурентності на ринку будівництва житла прийняти відповідний закон про надання можливості забудовникам працювати в легітимному полі та здійснювати залучення коштів населення на підставі інвестиційних договорів, догорів пайової участі та в інший спосіб з попереднім

визначенням відповідного державного регулятора та розробкою відповідною системи ліцензування та контролю.

Однак ми пропонуємо розглянути ще один із додаткових варіантів удосконалення процесу створення житла із залученням коштів інвесторів-фізичних осіб це – страхування.

На сьогодні найпопулярнішою пропозицією удосконалення процесу будівництва житлової нерухомості від всіх учасників ринку будівництва житла є страхування майнових інтересів інвесторів-фізичних осіб. Одним із перших запропонованих варіантів обов'язкового страхування стала концепція від Асоціації допомоги постраждалим інвесторам, оприлюднена 17 червня 2013 року на круглому столі «Як захиститись від афер у будівництві?». Вона полягала у наступному: на законодавчому рівні має бути встановлений механізм та забезпечена можливість добровільного державного страхування ризиків інвестування в будівництво житла для інвесторів. Для цього має бути створена спеціалізована страхова компанія, яка за добровільною заявкою забудовника буде оцінювати ризики інвестування в його будівельні проекти та, за результатами оцінки, акредитовувати (встановлюючи страхову ставку для кожного об'єкту) чи не акредитовувати об'єкт для страхування ризиків фізичних осіб інвестування в нього. Ризики інвестування в будівництво акредитованих об'єктів можуть бути добровільно застраховані фізичною особою-інвестором, який бажає поділити ризики інвестування з державою. Серед іншого, цей механізм також буде виконувати для населення функцію державного індикатора рівня ризиків інвестування в той чи інший об'єкт<sup>1</sup>.

Наступними, хто підтримав ідею страхування у процесі створення житла стали Конфедерація будівельників України, які розглядають страхування, як спосіб виконання зобов'язання:

– на стадії будівельних робіт і до моменту вводу в експлуатацію житлового будинку пропонується впровадження обов'язкового страхування для об'єктів житлового будівництва;

– страхування цивільної відповідальності замовника за невиконання та/або неналежне виконання умов інвестиційного договору та договору дольової участі при інвестуванні та фінансуванні будівництва об'єктів житлового будівництва;

– страхування цивільної відповідальності замовника перед третіми особами за завдання шкоди їх майну, життю та/або здоров'ю при будівництві об'єктів житлового будівництва<sup>1</sup>.

Ми підтримуємо ідею впровадження страхування майнових інтересів інвесторів-фізичних осіб, однак хотіли би зауважити одну відмінність, яка має місце бути.

Запропонований варіант мінімізації ризиків інвесторів-фізичних осіб ґрунтується на засадах добровільного та державного страхування. Мається на увазі управляюча компанія або забудовник самостійно приймають рішення необхідності страхування майнових інтересів інвесторів-фізичних осіб. У випадку коли управляюча компанія або забудовник вирішать не страхувати майнові інтереси це може зробити по бажанню інвестор-фізична особа. Здійснювати такого роду страхування планується тільки в спеціальній державній страховій компанії. Як ми зауважували раніше, новація у вигляді страхування майнових інтересів інвесторів-фізичних осіб є позитивним кроком захисту прав найменш захищених учасників процесу будівництва житлової нерухомості. Однак запропонований варіант, на нашу думку повинен враховувати усіх учасників зазначеного процесу. Підтримкою нашої позиції став законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо страхування майнових інтересів інвесторів під час інвестування та фінансування об'єкта житлового будівництва», який був розроблений Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових

<sup>1</sup> Концепція реформування законодавства у сфері інвестування в будівництво житла від 07.05.2012 року / Асоціація допомоги постраждалим інвесторам. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://investhelp.com.ua/content/rozrobleno-kontsept%D1%96yu-reformuvannya-zakonodavstva-u-sfer%D1%96%D1%96investuvannya-vtbud%D1%96vnitstvo-ner>

<sup>1</sup> Конфедерація будівельників України підтримала проведення круглого столу щодо законодавчих змін в будівельній галузі / новини з офіційного сайту від 06.08.2013 р. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://kbu.org.ua/news/43/>

послуг та оприлюднений на офіційному сайті 15.07.2013 року, відповідно до якого механізм страхування майнових інтересів інвесторів-фізичних осіб у будівництві житлової нерухомості виглядає наступним чином:

- за кожним об'єктом житлового будівництва управляюча компанія або забудовник зобов'язаний укласти із страховою компанією договір обов'язкового страхування майнових інтересів інвесторів-фізичних осіб під час будівництва житлової нерухомості;

- настання страхового випадку вважається неприйняття об'єкта будівництва в експлуатацію протягом 12 місяців від запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, яка визначена в договорі між компанією управителем та інвестором-фізичною особою;

- вигодонабувачем за договором обов'язкового страхування майнових інтересів інвесторів-фізичних осіб під час інвестування та фінансування об'єкта житлового будівництва є інвестор-фізична особа;

- сума, в межах якої страхова компанія зобов'язана провести страхові виплати, визначається вартістю будівництва об'єкта будівництва, визначеною у договорі між управляючою компанією та забудовником;

- страхова виплата, що здійснюється на користь управляючої компанії зараховується на окремий рахунок для здійснення фінансування будівництва відповідного об'єкта будівництва житлової нерухомості. В цьому випадку управляюча компанія, за рахунок отриманої страхової виплати, фінансує заходи для закінчення будівництва відповідного об'єкта будівництва та введення його в експлуатацію;

- страхова компанія, яка здійснила страхову виплату має право зворотної вимоги (регресу) до винної сторони;

- додатково інвестори-фізичні особи мають право за свій рахунок застрахувати у добровільному порядку майнові чи немайнові ризики, пов'язані з будівництвом житлової нерухомості<sup>1</sup>.

На нашу думку для більш вдалого застосування зазначеного механізму страхування майнових інтересів інвесторів-фізичних осіб необхідно внести наступні корективи:

- по-перше, вважаємо за доцільне зауважити, що вигодонабувачем за страховими виплатами має бути виключно компанія управитель, як довірчий власник майна, яке передане йому в управління. Відповідно до Закону «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 року за № 978-IV при ФФБ довірителі бажають та повинні отримати житло, а не вкладені кошти. У разі, якщо вигодонабувачем у страховому випадку буде управляюча компанія, то він зможе використати отримане страхове відшкодування на добудову об'єкта будівництва у ФФБ. Таким чином, підвищується вірогідність отримання інвесторами-фізичними особами своїх квартир та успішного завершення функціонування ФФБ. Враховуючи той факт, що страхове відшкодування буде отримано на рахунок ФФБ, а не на господарський рахунок управляючої компанії, то ці кошти не будуть оподатковуватися, а в повному обсязі будуть спрямовані на виправлення ситуації на об'єкті будівництва.

- по-друге, введення об'єкта будівництва є обов'язком забудовника в будь-якому випадку, то і термін відліку настання страхового випадку потрібно рахувати від терміну, який зазначений у договорі між забудовником та управляючою компанією. Тому пропонуємо замінити «договір між компанією управителем та інвестором-фізичною особою» на «договір між управляючою компанією та забудовником».

Зазначені зауваження і зміни до законопроекту про страхування майнових інтересів інвесторів-фізичних осіб у будівництві житлової нерухомості були подані у вигляді листа з пропози-

збудовника під час інвестування та фінансування об'єкта житлового будівництва» від 15.07.2013 – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.dfp.gov.ua/197.html?&tx\\_ttnews\[backPid\]=215&tx\\_ttnews\[pS\]=1353788466&tx\\_ttnews\[pointer\]=3&tx\\_ttnews\[tt\\_news\]=15125&cHash=e88471bbac](http://www.dfp.gov.ua/197.html?&tx_ttnews[backPid]=215&tx_ttnews[pS]=1353788466&tx_ttnews[pointer]=3&tx_ttnews[tt_news]=15125&cHash=e88471bbac).

<sup>1</sup> Інформаційне повідомлення про оприлюднення проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо страхування відповідальності

ціями до Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг і на сьогодні погоджені, та визнані такими, що є доцільними та прийнятними.

Перераховані нами вище удосконалення процесу залучення коштів фізичних осіб на будівництво житлової нерухомості на сьогодні знайшли підтримку у державотворців результатом чого стали законопроекти:

– «Про внесення змін до деяких законів України щодо посилення захисту прав інвесторів під час інвестування (фінансування) будівництва житла», № 3174;

– «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо способів забезпечення виконання зобов'язань перед інвесторами».

Ми маємо надію, що вони також будуть підтримані у Верховній Раді України, що у майбутньому дасть змогу інвестору-фізичній особі без суттєвого ризику приймати участь у процесі створення житла.

Ми вважаємо, що створення безпечних фінансових умов для інвесторів-фізичних осіб у процесі створення житла стане достатньо вагомим поштовхом до розвитку національного ринку будівництва житлової нерухомості. Адже житло це є багатством не тільки людей, а й самої держави, яке ніколи не зможе покинути його межі.