

РИЗИКИ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ПЕРВИННОГО ЖИТЛА В УМОВАХ НЕСТАБІЛЬНОСТІ

О.І. Руда

Львівський інститут банківської справи Університету банківської справи НБУ

Анотація: У роботі порушуються питання щодо фінансування первинного ринку житла з використанням Фондів Фінансування Будівництва виду А (ФФБ). Зазначаються основні причини невиконання графіків введення в експлуатацію житла, що призводить до ризиків порушення умов договорів про будівництво через відсутність фінансових можливостей у забудовників, та зменшення інвестицій у будівництво житла в період фінансової кризи.

Ключові слова: Фонд Фінансування Будівництва виду А, Довіритель ФФБ, Управитель ФФБ, Замовник, Забудовник, кредитування, іпотека.

Вступ: За обсягами джерел інвестування кошти населення на будівництво власних квартир та будинків у 2008 році склали 10,1% інвестицій (у 2007 році 8,7%). Це приблизно складало 20 млрд. грн. Активний розвиток інвестицій у житлову нерухомість, як формування капіталу у будівництві за рахунок коштів населення в останні роки – суттєва тенденція розвитку інвестиційної сфери України. При цьому слід відзначити і основну проблему: зростання інвестиційних збитків населення у зв'язку з падінням ринку нерухомості під час фінансової кризи. [3, с. 7]

Висвітлення основних питань. З прийняттям Закону України « Про фінансово - кредитні механізми і управління майном при будівництві житла і операцій з нерухомістю» №978-4 від 19.06.2003 року (із змінами та доповненнями), первинний ринок житла відчув потужний поштовх для розвитку через фінансування об'єктів будівництва з допомогою ФФБ, що виразилося у наступному. Банки, як Управителі ФФБ виду А на праві довірчої власності мають можливість залучати кошти фізичних та юридичних осіб – Довірителів, згідно із договорами про участь у ФФБ. Згідно діючого законодавства банки здійснюють управління фондами та перераховують частину отриманих коштів на фінансування будівництва Забудовникам. Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ Управитель здійснює відповідно до правил фондів в межах отриманих в управління коштів, за винятком оперативного резерву. Вільні кошти на поточних рахунках фондів, які тимчасово не передані на фінансування будівництва, Управитель відповідно до Закону України №978-4 має право використовувати при здійсненні банківських операцій. [1]

Для ФФБ виду А ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва приймає на себе Забудовник та незалежно від обсягу замовлення на будівництво повинен виконати свої договірні зобов'язання щодо організації спорудження об'єкта будівництва та своєчасного введення його в експлуатацію.

Крім фінансування будівництва, як Управителя ФФБ, банки здійснювали кредитування Довірителів, у разі недостатності у них власних коштів. Проте фінансова криза, відсутність ресурсів для іпотечного кредитування, а також криза в будівельній галузі вплинула на зменшення інвестицій у будівництво і сповільнення темпів спорудження житла, а на деяких об'єктах – до зупинки будівництва. Отже, очевидним є ризик порушення умов договорів про будівництво. Із 31-го ФФБ виду А, Управителями яких були юридично самостійні банки регіону, половина із них не виконали графіки будівельно-монтажних робіт у IV кварталі 2008 року та першому півріччі 2009 року. При запланованій готовності 50-60 %, фактично процент готовності об'єктів складав від 11,25% до 37,18%. Основними причинами невиконання планів є відсутність джерел фінансування як у Забудовника, так і в Довірителів.

У разі порушення Забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання Управителем своїх обов'язків, Довіritelь має право вимагати від управителя дострокового розірвання договору та виплати йому коштів. Виплата коштів не може здійснюватися за рахунок власного майна Управителя.

Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя протягом терміну, визначеного в договорі, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва. Згідно із статтею 18 зазначеного вище закону, Управитель повинен здійснювати контроль за дотриманням Забудовником умов та зобов'язань за договорами про будівництво. Оскільки Довіritelі не мають договірних відносин із Забудовником, свої вимоги вони правомірно подають до Управителя. Є непоодинокі випадки, коли направляються колективні листи за підписами майже всіх Довіritelів на ім'я Управителя та Забудовника з вимогою вжити негайних заходів для зміни Забудовника та захисту майнових та житлових прав довіritelів. В цій ситуації існують варіанти, а саме: зміна забудовника, пошук інвестора чи кредитування Забудовника банком, який виступає в якості Управителя ФФБ. Поряд з тим зміна Забудовника веде до складної процедури оформлення дозвільних документів. При розгляді цього питання, Управитель повинен взяти до уваги те, що дозвільні документи, які оформлялися на Забудовника, який не виконує графік виконання робіт, можуть втратити термін своєї дії. Крім того, Управитель повинен володіти інформацією щодо того, чи буде Забудовник оформляти нову будівельну ліцензію або чи зможе отримати її у зв'язку з неналежною своєю роботою за час дії старої ліцензії. З урахуванням викладеного, Управитель, здійснюючи контроль за діями забудовника щодо виконання останнім прийнятих на себе зобов'язань, у разі відсутності фінансових можливостей має за обов'язок змінити попереднього забудовника на іншого, що є дуже складно під час фінансової кризи та падіння ринку нерухомості. [1]

В умовах фінансової кризи, через сповільнення темпів спорудження житла почастишали випадки коли Довіritelі звертаються до Управителя ФФБ із заявами про повернення коштів. Крім того, є непоодинокі випадки судових позовів про повернення коштів у повній сумі. Суди задовольняють позови не залежно від залишку оперативного резерву. Таким чином, задоволення вимог довіritelів буде здійснюватися в примусовому порядку за рахунок власних коштів банку. Актуальність зазначених проблем є надто вагомою у банках, які є Управителями ФФБ та у яких призначено тимчасові адміністрації. Для Управителя ФФБ, у такому випадку, є певний ризик у здійсненні заходів контролю щодо виконання забудовником своїх зобов'язань за договорами про

будівництво, а також дотримання Управителем ФФБ прийнятих на себе зобов'язань за договорами про участь у ФФБ з наступних причин:

- замовники не відзвітуються перед Управителем ФФБ (якщо банк в тимчасовій адміністрації та припинено кредитування) про виконані роботи за рахунок додаткових власних коштів;
- на первинному ринку житла квартири не реалізуються, оскільки покупців відлякує наявність тимчасової адміністрації у банку (Управителя ФФБ).

Висновок. Для вирішення питання фінансування житла в умовах фінансової кризи, через ФФБ є доцільність залучення державних коштів через Державну Іпотечну Установу та пільгове до кредитування Довірителів для завершення будівництва, за умов, що іпотечні кредити можуть бути надані фізичним особам, якщо предметом іпотеки є житлова нерухомість, загальною площею до 110 кв.м. та щомісячні платежі будуть перевищувати 50 % від місячного доходу позичальника. [2, с. 15]

Література:

1. Закон України « Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництв житла та операціях з нерухомістю» № 978-4 від 19.06.2003 р. (із змінами та доповненнями);
2. « Банківський аудитор», щомісячний журнал, № 6 (153), 2009;
3. « Банківський аудитор», щомісячний журнал, № 10 (157), 2009;
4. [www. news. finance. ua/ru](http://www.news.finance.ua/ru)