

ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ ФОНДІВ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ В УКРАЇНІ

УДК 347.214.2(477)

Горяник О. В. Мановицький М. Г.
студенти 4 курсу
групи 6.02.25.14.01.
фінансового факультету
ХНЕУ ім. С. Кузнеця

Анотація. У статті розглянуто теоретичні аспекти фондів операцій з нерухомістю, проаналізовано їх діяльність в Україні. Запропоновано шляхи удосконалення діяльності ФОН.

Анотация. В статье рассмотрены теоретические аспекты фондов операций с недвижимостью, проанализированы их деятельность в Украине. Предложены пути совершенствования деятельности Фонда.

Annotation. In the article theoretical aspects of real estate funds are considered, their activity in Ukraine is analyzed. Ways of improving the activities of the fund are suggested.

Ключові слова: нерухомість, операції з нерухомістю, фонд операцій з нерухомістю, сертифікат ФОН, фінансово – кредитний механізм.

Ключевые слова: недвижимость, операции с недвижимостью, фонд операций с недвижимостью, сертификат ФОН, финансово - кредитный механизм.

Key words: realtu, real estate transactions, real estate fund, fund manager, financial and credit mechanism.

Фонд операцій з нерухомістю (ФОН) визначений одним з чотирьох дозволених способів фінансування будівництва житла. Незважаючи на це, механізм до кінця не вивчений і випробуваний на практиці. Саме тому дослідження діяльності фондів операцій з нерухомістю дозволить виокремити механізми та інструменти впливу, які потребують подальшого переосмислення та розробки.

Серед дослідників, у роботах яких висвітлюється питання щодо Фондів операцій з нерухомості займалися такі вчені як: Ж. Андрійченко [3, с. 898], А. Кравець [4, с. 182], В. Остапенко [5, с. 294], В. Тіщенко та ін. Незважаючи на численні наукові дослідження аспектів даного питання, існують невирішені проблеми, які пов'язані з адаптацією до сучасних

ринкових тенденцій. Тому, враховуючи динамічний розвиток економіки в цілому, розвиток ФОН потребує подальших вивчень та вдосконалень.

Метою роботи є визначення сучасних тенденцій розвитку ФОН в Україні як суб'єктів фінансового ринку, виявлення макроекономічних та мікроекономічних чинників, які впливають на розвиток даних установ в Україні.

Відповідно до положень статті 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», фонд операцій з нерухомістю (ФОН) – кошти, отримані управителем ФОН в управління, а також нерухомість і інше майно, майнові права та доходи, набуті від управління цими коштами, в тому числі майнові права та права вимоги, набуті за договорами про участь у фонді фінансування будівництва [1].

ФОН вважається різновидом фінансово-кредитних механізмів, що дозволяють забезпечити залучення коштів фізичних і юридичних осіб з метою фінансування житлового будівництва. При цьому ФОН не є юридичною особою, а являє собою кошти, отримані в розпорядження, також нерухомість і інше майно, майнові права та доходи, отримані від управління цими коштами. Стратегії використання ФОН в будівництві націлені на забезпечення самофінансування будівельних проєктів.

Управителями таких фондів можуть бути банки або інші фінансові установи. Вони крім того є емітентами сертифікатів ФОН. Власниками сертифікатів ФОН (засновниками управління ФОН), тобто особами, які придбали відповідні сертифікати з метою отримання доходу від інвестування в операції з нерухомістю, можуть бути фізичні та юридичні особи [2].

Сертифікат ФОН - цінний папір, що підтверджує право її власника на отримання доходу від інвестування в операції з нерухомістю. Сертифікати ФОН мають деякі переваги та недоліки (рис. 1).

Як демонструє українська практика, ФОН створюються як правило за підтримки банків і будівельних фірм, так як для роботи в сфері нерухомості та будівництва необхідний досвід, зв'язки і систематичний контроль за процесом будівельних робіт. Разом із тим залучення коштів за допомогою сертифікатів ФОН в Україні не отримало поки що глобального характеру [4, с. 182].

| Переваги сертифікатів ФОН | Недоліки сертифікатів ФОН |
|---|---|
| <p>сертифікати ФОН називають одним зі реально можливих способів залучення коштів на фінансування будівельних робіт поряд з механізмами фондів фінансування будівництва (ФФБ), оскільки можливо акумулювати грошові кошти фізичних і юридичних осіб для фінансування всього циклу будівництва</p> | <p>неможливість поєднання різних механізмів управління проектами в будівництві, а саме, неможливість застосовувати ФФБ і створювати пайові інвестиційні фонди</p> |
| <p>грошові кошти, залучені до ФОН, не підлягають оподаткуванню податком на прибуток і ПДВ, що дозволяє говорити про значну мінімізацію оподаткування одержуваних доходів</p> | <p>істотні матеріальні витрати по створенню самого Фонду, який можна створити лише після оформлення проектно-кошторисної документації на будівництво</p> |
| <p>сертифікати ФОН - це альтернатива депозитам, забезпечених нерухомістю, їх вартість має можливість змінюватися під впливом цін на нерухомість, а сам механізм ФОН дозволяє здійснити повний цикл управління інвестиційним проектом за принципом "від концепції об'єкта будівельних робіт в експлуатацію побудованого будинку"</p> | <p>розмір здійснюваного в рамках емісії випуску сертифікатів ФОН в сумі повинен бути еквівалентним мінімальній кількості 100 тисячам євро за курсом Національного банку України на день прийняття рішення про емісію сертифікатів ФОН</p> |
| <p>діяльність управителя ФОН регламентується Правилами ФОН</p> | <p>порядок отримання дозволу на право здійснення емісії сертифікатів ФОН є дуже складним і трудомістким</p> |

Рис.1. Переваги та недоліки сертифікатів ФОН

Етапи створення ФОН фінансовою установою зображено на рис. 2. Слід зазначити, що ФОН є найменш поширеною в Україні інвестиційною схемою, порівняно з Фондом фінансування будівництва, Корпоративним інвестиційним фондом та Пайовим інвестиційним фондом, причому його популярність дедалі скорочується.

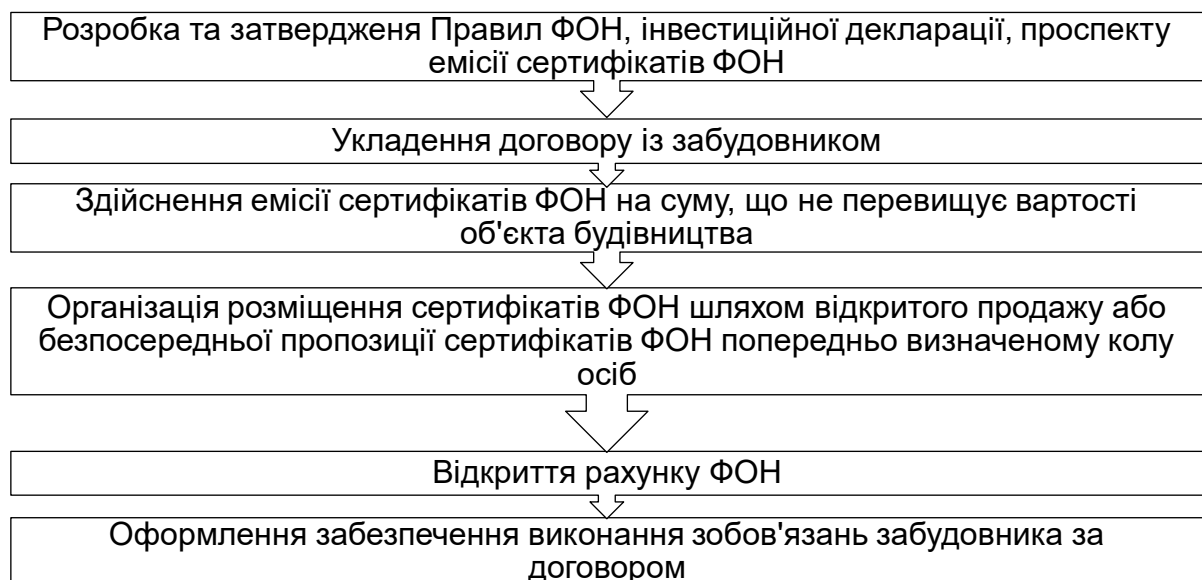


Рис. 2. Етапи створення ФОН фінансовою установою

Це обумовлено тим, що:

- ФОН є найскладнішою з інвестиційних схем, прямо передбачених законом;
- інвестори ФОН не можуть ані отримати гроші до завершення строку обігу сертифікатів, ані вплинути на управителя, навіть об'єднавшись, отже, беруть на себе великий ризик;
- інвестори фінансують будівництво, але не отримують нерухомості, отже, часто не бачать сенсу брати на себе ризики;
- ФОН є вузькоспеціалізованою схемою, яку слід розробляти під один конкретний об'єкт будівництва, тоді як ФФБ можна створити під кілька об'єктів, а ПІФ – не лише під будівництво, але й під інші операції;
- створення ФОН узгоджується, а його діяльність контролюється одночасно Національним банком України та Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, що суттєво збільшує організаційні і часові витрати [3] .

Слід зазначити, що серед інвестиційних фондів ФОН має спільні та відмінні табл. 1. Найбільш логічним є порівняння Фондів операцій з нерухомістю з Фондами фінансування будівництва (ФФБ) та інститутами спільного інвестування (ICІ) через виокремлення цих двох фондів на законодавчому рівні через регулювання Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [5].

Порівняльна характеристика суб'єктів фінансування будівництва

| Критерій | Суб'єкти фінансування будівництва | |
|----------|---|---|
| | ФФБ та ФОН | ІСІ |
| Сутність | Фінансування будівництва згідно з чинним законодавством, може здійснюватися через два види фондів – Фонд фінансування будівництва (ФФБ), метою діяльності якого є отримання довірителями у власність житла, та Фонд операцій із нерухомістю (ФОН), отримання доходу власниками сертифікатів фонду. Основним суб'єктом у ФФБ є засновник (банки чи небанківські фінансові установи, що мають спеціальну ліцензію) | Акумуляція коштів приватних інвесторів ІСІ, придбання цінних паперів інших емітентів, корпоративні права та нерухомість для подальшого отримання прибутку. Фінансові інструменти ІСІ не набули значного поширення в Україні |
| Переваги | Найпростіший механізм залучення коштів для інвестора, оскільки на основі договору про участь та правил ФФБ досить легко зрозуміти напрями розміщення коштів. Для забудовника ФФБ дає можливість простого та швидкого фінансування в разі отримання договору від управителя на будівництво. Додаткові гарантії дають змогу контролювати цільове використання коштів | Акумуляція незначних коштів фізичних осіб та спрямування їх на фінансування фондового ринку. Для інвесторів це є одним із найбільш дешевих і простих способів здійснення портфельних інвестицій |
| Недоліки | Незрозумілим є механізм захисту фінансовою установою прав довіртелів у разі невиконання забудовниками умов договору. При цьому запровадження механізмів контролю за інвестиційними процесами ФФБ призвело до подальшого зростання цін на нерухомість за рахунок додаткових витрат і виникнення проблеми у формуванні обігових коштів будівельних організацій, а також створило передумови для витіснення більшості забудовників з ринку нерухомості | Нестача надійних інструментів на фондовому ринку, що може бути причиною збитковості ІСІ. Значною проблемою є відсутність підтримки з боку держави та обмежена можливість контролю за діяльністю фінансового інституту в інтересах інвестора |

ФОН також можна порівняти з пайовими та корпоративними інвестиційними фондами, що, на перший погляд, не мають для цього достатнього обґрунтування. Спільні риси полягають, перш за все, у нормативному значенні у протиположності прикладному. Насамперед, це мета інвестора, що полягає у отриманні доходу від цінних паперів фонду та вид інвестування.

На сьогодні конкурентне середовище компаній-емітентів сертифікатів ФОН є ненасиченим. За даними, отриманими з відкритих

джерел інформації [7], за період 2012–2016 рр. емісію сертифікатів ФОН здійснили лише один банк та чотири фінансові компанії. Більшість з цих випусків не здобула широкого резонансу, можливо через те, що основною метою емітентів на цьому етапі було не привертання уваги інвесторів, а лише опробування механізму створення ФОН.

Отже, доцільним є визначення шляхів удосконалення діяльності ФОН в Україні на сучасному етапі:

- зміна вимог до діяльності існуючого типу ФОН у відповідності із загальноприйнятими умовами функціонування фондів нерухомості;
- скорочення витрат, пов'язаних з основною діяльністю фонду за рахунок підвищення прозорості;
- оприлюднення бухгалтерської звітності фонду для зручності потенційних клієнтів;
- керівництву управителів ФОН доцільно здійснити зміни облікової політики, належним чином відобразивши відповідні показники у фінансовій звітності.

Таким чином, фонди операцій з нерухомістю поєднують в собі класичний інвестиційний фонд та фонд фінансування будівництва, завдання якого є фінансування будівництва об'єктів, власниками яких згодом стануть вкладники. Якщо у повній мірі застосувати всі вищенаведені шляхи по удосконаленню діяльності Фондів операцій з нерухомістю, то можна передбачити, що класифікація емісії ФОН – сертифікатів в якості інструментів власного капіталу здатна привести до пожвавлення активності управителів ФОН в Україні, адже така ідентифікація природи може дати здатність залучати більші суми коштів без загрози порушити регуляторні фінансові показники, встановлені Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, та отримувати більші суми винагороди за послуги, що надаються установникам довірчого управління.

Список використаної літератури:

1. Про фінансово – кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю № 978-IV від 19 червня 2003 року [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>

2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла : Закон України від 29.06.2010 № 2367-VI : зі змінами та доповненнями [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2367-17>

3. Андрійченко Ж. О. Проблеми розвитку венчурного капіталу в Україні / Ж.О. Андрійченко, О. С. Шараметов // Молодий вчений. – 2015. – № 2. – С. 898-901.

4. Кравець А. В. Особливості фінансування житлового будівництва в Україні / А. В. Кравець, В. М. Мельник, О. І. Бобик // Економічний простір. – 2010. – № 40. – С. 182–188.

5. Tyschenko V. F. Formation public-private partnerships` financial component in the context of economic reforms / V. F. Tyschenko, N. V. Belikova, V. M. Ostapenko // Marketing and Management of Innovations. – 2017. – № 3. – С. 294-303.

6. Офіційний сайт Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://nfp.gov.ua>

Автори статті:

О. В. Горяник
М. Г. Мановицький

Науковий керівник,
к.е.н., викладач кафедри управління
фінансовими послугами

В. М. Остапенко

Завідувач кафедри управління
фінансовими послугами,
д.е.н, професор

Н. М. Внукова