

*Давиденко Дар'я Олександрівна
викладач кафедри управління фінансовими послугами,
Харківський національний економічний університет ім. С. Кузнеця,
м. Харків, Україна*

ПРОБЛЕМИ ІНТЕРПРИТАЦІЇ ПОНЯТЬ НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Згідно Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» [1] з 2013 року операції з нерухомістю належать до переліку фінансових, а тому грошові операції, які протікають в цьому виді діяльності набули широкого розповсюдження на ринку фінансових послуг. Так як цей вид послуг є відносно новим для ринку, виникає необхідність в теоретичних обґрунтуваннях деяких понять та категорій.

Сучасні інвестори на ринку житлової нерухомості – це фінансові установи, які чітко обумовлені Законами України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [2] та «Про інвестиційну діяльність» [3], а саме основними на ринку є фонди фінансування будівництва (ФФБ) та фонди операцій з нерухомістю (ФОН), інститути спільного інвестування (ІСІ), недержавні пенсійні фонди (НПФ).

При визначенні НПФ не виникає проблем, що пов'язані з його інтерпретацією. НПФ – це юридична особа, яка має статус неприбуткової організації, функціонує та проводить діяльність винятково для накопичення пенсійних внесків на користь учасників пенсійними фонду з подальшим управлінням пенсійними активами, а також здійснює пенсійні виплати учасникам зазначеного фонду [4]. При збільшенні активів пенсійні фонди отримують можливість більш ефективно здійснювати інвестування в «альтернативні» до банківських депозитів види фінансових вкладень. Цією альтернативою насамперед можуть виступати об'єкти нерухомості.

Ще одним учасником процесу фінансування будівництва є інститут спільного інвестування (ІСІ), розуміння якого також носить постійний характер та не є протирічним. Після прийняття 2001 року Закону України «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)» [50], а також унесення змін до законодавства, які передбачають податкові стимули для інститутів спільного інвестування (ІСІ), розпочався активний розвиток цих інститутів. Головною перевагою ІСІ є відкладене оподаткування. Слід зауважити, що останнім часом [6] на будівельному ринку спостерігається певна переорієнтація інститутів спільного інвестування: робота з житловим сектором скорочується і відбувається перехід інвестицій в об'єкти комерційної нерухомості.

Останніми учасниками є ФФБ та ФОН. Щодо дослідження діяльності кожного з даних учасників відзначено, що в Україні відбувається навмисна заміна понять фонд та юридична особа [4,7,8], що залучає кошти в будівництво. Так, з юридичного погляду [2] ФФБ та ФОН – це лише кошти, а інвестором є товариство з обмеженою відповідальністю, що містить у своїй назві «ФФБ» або «ФОН». Для зручності користувачі фінансових послуг на ринку житлової нерухомості застосовують скорочену назву ФФБ або ФОН в обох випадках (і як кошти, і як юридична особа). Також зазначено, що більшість учасників ринку фінансових послуг не розрізняють «фінансовий механізм із залучення коштів» та ФФБ і ФОН, які є інвестиційною складовою процесу фінансування житла.

Для вирішення цього питання досліджено назву та сутність Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [2]. Дотримано думки, що перша частина «фінансово-кредитні механізми» стосується законодавчо закріпленого переліку інвесторів та є зрозумілою, а друга частина «управління майном при будівництві житла та операціях з житловою нерухомістю» залишається неоднозначною та

сприяє виникненню суперечностей у процесі формування ефективно функціонуючого механізму фінансових послуг на ринку житлової нерухомості.

З одного боку, у назві закону наявне розмежування, яке виражене в змістовності фондів, за управління майном при будівництві відповідає ФФБ, а за операції з житловою нерухомістю – ФОН. З іншого боку, відповідно до класифікації видів економічної діяльності (КВЕД) [9] вся діяльність, що відбувається на ринку житлової нерухомості і пов'язана з її фінансуванням, продажом, орендою або набуттям прав віднесена до секції 68 «операції з нерухомим майном». Отже, для інвестора, що діє в рамках механізму фінансових послуг на ринку житлової нерухомості залишається неважливим розмежування ФФБ або ФОН відносно управлінських процесів.

Розуміння, за Словником [10], – це «управління», що свідчить про процес як цілеспрямований вплив на об'єкти з певною метою. Процеси управління є другорядними щодо фінансування будівництва інвестором, тому зазначено, що управління майном шляхом залучених коштів через ФФБ, ФОН – це сукупність методів фінансового впливу, що спрямовані на будівництво житлової нерухомості. Отже, ФОН – кошти, отримані управителем ФОН в управління, а також нерухомість та 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 [7, 2].

ФФБ – кошти, передані управителю ФФБ в управління, які використані чи будуть використані управителем у майбутньому на умовах Правил фонду та договорів про участь у ФФБ [7, 2].

Суперечності, що постійно виникають з питань інтерпритації на ринку житлової нерухомості понять ФОН та ФФБ можуть бути вирішені шляхом їх ототожнення, з певною конкретизацією у випадках контексту застосування.

Список використаних джерел

1. Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг : Закон України від 15.01.2015 № 123-VIII // Відомості Верховної Ради. – 2015. - № 10. – С. 64.
2. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 04.07.2013 № 402-VII // Відомості Верховної Ради. – 2013. – № 48. – С. 682.
3. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 15.04.2014 р. № 1206-VII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>.
4. Фаріон Д. О. Фінансове забезпечення житлового будівництва в Україні [Електронний ресурс] / Д. О. Фаріон // Ефективна економіка. – 2011. – № 11. – Режим доступу : <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=396>.
5. Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні фонди) : Закон України від 15.12.2005 р. № 3201-IV // Відомості Верховної ради України. – 2006. – № 13. – С.110.
6. Гарагонич О. В. Інститути спільного інвестування в Україні: перспективи роботи за новими правилами / О. В. Гарагонич // Юридична газета. – 2014. – № 9-10 (4 березня). – С. 27–29.
7. Майорова Т. В. Інвестиційна діяльність : навч. посіб. / Т. В. Майорова. – К. : Центр навчальної літератури, 2009. – 472 с.
8. Кравченко В. І. Фінансування будівництва житла / В. І Кравченко, К. В. Паливода. – К. : Києво-Могилянська академія, 2006. – Ч.2 Новітні тенденції. – 132 с.
9. Офіційний сайт Державної служби статистики України. Класифікація видів економічної діяльності [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://kved.ukrstat.gov.ua/index.html>.
10. Терминологический словарь / [ав.-сост. Розенберг Дж. М.]. – М. : ИНФРА-М, 1997. – 400 с.

Відомості про автора: Давиденко Дар'я Олександрівна, викладач кафедри управління фінансовими послугами Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця; 063 87 386 65; Email: davidenko.dasha@ukr.net; сертифікат: ТАК; про конференцію дізнався від наукового керівника Внукової Наталії Миколаївни.