

## **ОСОБЛИВОСТІ ЗДІЙСНЕННЯ БАНКАМИ ОПЕРАЦІЙ З ДОВІРЧОГО УПРАВЛІННЯ ФОНДАМИ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА**

*У статті розглянута специфіка таких операцій банку, як операції з довірчого управління фондами фінансування будівництва. При цьому здійснений аналіз основних документів за операціями довірчого управління фондами фінансування будівництва, а також підходи до їх обліку.*

*Ключові слова: операції банку, довірче управління, фонди фінансування будівництва.*

**Постановка проблеми.** Операції банку з довірчого управління фондами фінансування будівництва (далі – ФФБ) не втрачають своєї актуальності, оскільки це:

- по-перше, інструмент, який активно використовується для фінансування будівництва житла;
- по-друге, специфічний банківський продукт, розуміння природи якого в контексті того, що інвесторами (довірителями) є переважно фізичні особи, важко переоцінити.<sup>1</sup>

Ураховуючи сказане, виникає необхідність здійснити ґрунтовний аналіз особливостей операцій банку з довірчого управління ФФБ, їх законодавчого забезпечення, обліку та контролю.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Слід відмітити, що операціям банку з довірчого управління ФФБ присвячена низка наукових праць вітчизняних науковців (Т. О. Євтух, А. А. Пересада, Т. В. Шевчук та ін.) та практиків (К. П. Паливода, І. В. Соколова, О. Федоровська та ін.) у контексті дослідження основ здійснення таких операцій та їх впливу на економіку.

Під час проведення дослідження інформаційною базою були такі законодавчі та нормативно-правові акти, як:

- Цивільний кодекс України (далі – ЦКУ);
- Закон України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” (далі – Закон);
- Правила бухгалтерського обліку операцій довірчого управління в банках України, затверджені постановою Правління Національного банку України від 12.11.2003 № 498 (далі – Правила № 498).

<sup>1</sup> Особливо враховуючи надзвичайну актуальність проблеми підвищення фінансової грамотності населення.

Правила організації статистичної звітності, що подається до Національного банку України, затверджені постановою Правління Національного банку України від 19 березня 2003 р. № 124 (далі – Правила № 124).

**Мета статті** – здійснити ґрунтовний аналіз особливостей операцій банку з довірчого управління ФФБ, їх законодавчого забезпечення, обліку та контролю.

**Виклад основного матеріалу.** Операції банку з довірчого управління ФФБ регулюються законодавством та договорами суб’єктів системи фінансово-кредитних механізмів.

Зупинимось детальніше на основних положеннях законодавства, що стосуються ФФБ.

Відповідно до статті 1029 ЦКУ, за договором управління майном одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) на певний строк майно в управління, а друга сторона зобов’язується за плату здійснювати від свого імені управління цим майном в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача).

У правочинах щодо майна, переданого в управління, які вчиняються у письмовій формі, вказується про те, що вони вчинені управителем. У разі відсутності такої вказівки управитель зобов’язується перед третіми особами особисто.

Загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління ФФБ встановлені Законом.

Насамперед слід відмітити, що ФФБ не є юридичними особами, створюються фінансовими установами, що отримали в установленому порядку дозвіл/ліцензію на здійснення відповідної діяльності та мають сплачений статутний капітал у розмірі не менше 1 млн. євро, який повинен бути повністю сплачений виключно грошовими коштами до початку залучення коштів від установників управління майном (ст. 2, 4 Закону). ФФБ створюються з власної ініціативи фінансової установи, яка в подальшому виконуватиме функції управителя.

Управитель є довірчим власником отриманого ним в управління майна і здійснює управління майном відповідно до *Правил фонду та договору управління майном*. Майно, набуте управителем у результаті управління, включається до складу отриманого в управління майна.

Відповідно до статті 6 Закону кошти учасників фондів (довірителів), отримані управителем (банком) в управління, відокремлюються від іншого майна управителя, а також від коштів інших фондів.

При цьому статтею 7 Закону встановлені певні обмеження на діяльність управителя ФФБ, а саме:

- управителю фонду забороняється укладати договори управління майном з установниками;
- залучати кошти установників для фінансування спорудження об'єкта будівництва до отримання забудовником у встановленому законодавством порядку дозволу на виконання будівельних робіт для спорудження об'єкта будівництва.

Крім того, управитель при реалізації права довірчої власності:

- має право одночасно здійснювати управління кількома ФФБ;
- не може відповідати за своїми боргами активами фонду;
- несе відповідальність за дотримання вимог Закону, Правил фонду та договору управління майном;
- несе відповідальність за забезпечення інтересів установника управління, повноту і своєчасність виконання своїх зобов'язань перед ним.

Відповідно до Закону рахунки ФФБ управитель використовує для:

- обліку залучених в управління коштів;
- здійснення розрахунків за операціями з управління ФФБ;
- зберігання оперативного резерву, сформованого за рахунок залучених в управління коштів.

*Довідково:* Основним документом, відповідно до Закону, який регламентує діяльність ФФБ, є Правила фонду. Правила фонду мають передбачати обмеження права довірчої власності управителя, встановлені установником управління майном у договорі управління майном, зокрема:

- управитель не може доручити здійснення управління майном іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління майном особисто;
- управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у договорі управління майном;
- управитель не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати договір управління майном, крім випадків невиконання установниками управління майна своїх зобов'язань, передбачених договором про участь у ФФБ;
- управитель не може вимагати від установника управління майна виконання всіх своїх зобов'язань, якщо управитель не виконує свої зобов'язання за договором управління майном;
- управитель не може встановлювати обов'язкові для установника управління майна умови, з якими останній не мав можливості ознайомитися перед укладанням договору управління майном, за винятком норм, установлених законодавством.

Законом встановлено, що суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів не мають права втручатися в дії управителя щодо здійснення управління майном, крім довіритель, у разі виявлення ними фактів нецільового управління майном, переданим управителю за договором управління майном, шляхом подання йому відповідного письмового звернення.

Відносини між суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів припиняються після виконання усіх зобов'язань перед установниками управління майном.

Система функціонування ФФБ визначена статтею 13 Закону. Особливості ФФБ типу А і Б наведені в табл. 1.

Таблиця 1

### Особливості операцій з довірчого управління ФФБ

№ пор.	Критерій	ФФБ	
		Вид А	Вид Б
1	Суб'єкти	Довірителі, управителі, забудовники, страхові компанії	
2	Мета створення	Фінансування будівництва (отримання довірителями ФФБ у власність житла). Фінансування будівництва – використання управителем отриманих в управління коштів на проведення проектно-вишукувальних робіт та спорудження об'єктів будівництва за умовами договору	
3	Ким створюється (управитель)	Фінансова установа, яка має сплачений статутний капітал у розмірі не менше 1 млн. євро, відповідає вимогам Закону	
4	Документи, які регламентують операції довірчого управління	Правила ФФБ та інші необхідні внутрішні документи, що регламентують функціонування цього ФФБ. Договір управління майном (договір з довірительом про участь у ФФБ). Договір із забудовником. Іпотечний договір. Дозвіл на прийняття управителем на себе комерційних ризиків, наданий органом, що здійснює нагляд та регулювання діяльності управителя (для ФФБ виду Б). Договір страхування комерційного ризику (ризиків недостатності коштів на спорудження об'єкта будівництва – для ФФБ виду Б). Управлінська звітність управителя ФФБ	
5	Хто є установником	Установник = Довіритель. Довірителями ФФБ можуть бути фізичні та юридичні особи і спільний інвестор ФОН. За умови виникнення правовідносин системи ФОН-ФФБ довірительом ФФБ є спільний інвестор ФОН, в інтересах якого діє управитель ФОН. При цьому договір про участь у ФФБ має містити відповідне застереження	

Продовж. табл. 1

№ пор.	Критерій	ФФБ	
		Вид А	Вид Б
6	Особливості фінансування будівництва	Фінансування будівництва – за рахунок отриманих в управлінні коштів, за винятком оперативного резерву; в порядку, визначеному договором, у межах вартості будівництва	Фінансування будівництва – за рахунок отриманих в управлінні коштів у порядку, визначеному договором, у межах вартості будівництва відповідно до графіків фінансування та будівництва, погоджених управителем і забудовником за кожним об'єктом будівництва, що є невід'ємною частиною договору. Управитель може створити ФФБ виду Б лише за наявності відповідного дозволу на прийняття управителем на себе комерційних ризиків
7	Підстави функціонування	Управитель для кожного ФФБ розробляє й затверджує Правила ФФБ та інші необхідні внутрішні документи, що регламентують функціонування цього ФФБ. Правила ФФБ є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами цієї системи фінансування будівництва житла	
8	Особливості відносин ФФБ (ФОН) – забудовник	За одним об'єктом будівництва забудовник не має права укладати договори з різними управителями ФФБ	
9	Умови припинення фінансування будівництва (інвестування)	У разі виявлення управителем ФФБ ризику порушень умов договору управитель ФФБ має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання договору та повернення забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, відшкодування заподіяних забудовником збитків, а також здійснювати інші заходи щодо виконання забудовником своїх зобов'язань за договором, визначені Законом	
10	Умови виплати коштів довірителям (джерела)	Виплата коштів довіритель не може здійснюватися за рахунок іншого ФФБ або власного майна управителя	Виплата коштів довіритель не може здійснюватися за рахунок іншого ФФБ
11	Винагорода управителю (розмір, періодичність, порядок)	Винагороду управителю сплачує забудовник у розмірі, строки та в порядку, погоджені із забудовником при укладанні договору	При перерахуванні коштів на фінансування будівництва із ФФБ управитель утримує належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ у розмірі, визначеному Правилами ФФБ

Продовж. табл. 1

№ пор.	Критерій	ФФБ	
		Вид А	Вид Б
12	Умови (обмеження) отримання винагороди	За здійснення управління коштами, переданими управителю в управління, довіритель сплачує управителю винагороду у розмірі, строки та в порядку, визначені у договорі про участь у ФФБ, але не більше 5 % від суми коштів, переданих в управління	
13	Припинення функціонування	ФФБ припиняє своє функціонування за рішенням управителя ФФБ у разі досягнення мети, з якою був створений фонд	
14	Набуття права власності на об'єкти будівництва (інвестицій)	Довіритель здійснює остаточні розрахунки з управителем ФФБ та отримує в управителя ФФБ в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ довідку за встановленою формою, яка підтверджує право довірителя на набуття у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування	
15	Хто здійснює нагляд та регулювання	Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, та Національний банк України у межах своїх повноважень	
16	Мета нагляду та регулювання	Контроль за дотриманням управителем ФФБ вимог Закону та інших актів законодавства, а також дотримання управителем ФФБ прийнятих на себе за договорами про участь у ФФБ зобов'язань	

Джерело: складено автором.

Як видно з проведеного аналізу в табл. 1, довірителі мають звертати увагу на вид ФФБ.

Для *ФФБ виду А* поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, коефіцієнти поверху та комфортності визначає забудовник.

При цьому забудовник приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва та зобов'язаний своєчасно ввести його в експлуатацію відповідно до проектної документації і виконати всі необхідні роботи для дотримання технічних характеристик об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, незалежно від обсягу фінансування.

Для *ФФБ виду Б*:

- забудовник бере на себе зобов'язання дотримуватися вимог управителя щодо споживчих властивостей об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, здійснювати спорудження об'єктів будівництва без порушення графіків будівництва та відповідно до проектної документації і в межах загальної вартості будівництва, погодженої з управителем, та своєчасно ввести їх в експлуатацію і виконати всі необхідні роботи для дотримання технічних характеристик об'єктів інвестування та об'єкта будівництва у разі виконання управителем графіка фінансування будівництва;

- управитель визначає поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнти поверху і комфортності та приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва.

При здійсненні управління ФФБ виду Б для покриття ризику недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва управитель може укласти з визначеним ним страховиком договір страхування такого комерційного ризику.

Управитель може створити ФФБ виду Б лише за наявності відповідного дозволу на прийняття управителем на себе комерційних ризиків. Дозвіл на прийняття управителем на себе комерційних ризиків, визначених Законом, надає відповідний орган, що здійснює нагляд та регулювання діяльності управителя відповідно до розроблених ним нормативно-правових актів.

Ураховуючи вищевикладене, сьогодні найбільшого поширення набули ФФБ виду А.

Порядок обліку операцій довірчого управління за договорами з юридичними та фізичними особами, що здійснюються згідно з законодавством України, визначають Правила № 498.

Відповідно до Правил № 498 операції довірчого управління в обліку управителя відображаються за позабалансовими рахунками Плану рахунків бухгалтерського обліку банків України <sup>2</sup> (далі – План рахунків).

Облік операцій довірчого управління здійснюється управителем за кожним фондом банківського управління, а інформацію про операції довірчого управління банки надають у примітках до фінансової звітності.

З метою відокремлення операцій довірчого управління від інших операцій банку (пункт 3.1 Правил № 498), а також для ведення розрахунків управителем за цими операціями, структурному підрозділу банку відкриваються поточні рахунки на балансовому рахунку 2601 П "Поточні рахунки управителя з довірчого управління".

Крім того, звертаємо увагу, що відповідно до Положення про порядок формування обов'язкових резервів для банків, затвердженого постановою Правління Національного банку України від 16.03.2006 № 91 (зі змінами), обов'язковому резервуванню підлягають *залучені банком кошти*, що належать юридичним та фізичним особам та *відображені в балансі банку*. Тобто об'єкт резервування – це сума пасивів (склад зобов'язань), а за окремими активно-пасивними рахунками – пасивне сальдо за зведеним балансом банку.

---

<sup>2</sup> Затверджений постановою Правління Національного банку України від 17.06.2004 № 280.

Кошти ФФБ, які установники надають банку-управителю згідно з договорами довірчого управління і облік яких здійснюється банком на рахунку 2601, є залученими коштами і тому підлягають обов’язковому резервуванню. Також підлягає обов’язковому резервуванню пасивне сальдо за групами рахунків 290 та 280 Плану рахунків, за якими відображається кредиторська та дебіторська заборгованість за операціями з клієнтами банку.

Для обліку *сформованих банком* резервів на відшкодування можливих втрат від операцій, що обліковуються на позабалансових рахунках, призначено рахунок 3699 “Резерви за іншими операціями за позабалансовими рахунками”. Кошти, які мають обліковуватися на цьому рахунку, не є залученими коштами банку і, як наслідок, цей рахунок не включено до алгоритму розрахунку обов’язкових резервів.

Доходи банку за операціями банку за операціями довірчого управління обліковуються на балансовому рахунку 6116 П “Комісійні доходи від довірчого обслуговування клієнтів”, а витрати на рахунку 7106 А “Комісійні витрати на довірче обслуговування”.

Облік операцій довірчого управління управитель здійснює за позабалансовими рахунками груп 978 “Активні рахунки довірчого управління” та 979 “Пасивні рахунки довірчого управління”.

Облік іпотечних договорів між управителем та забудовником повинен здійснюватися відповідно до вимог пункту 2.2.1 глави 2 Положення про організацію бухгалтерського обліку та звітності в банках України, затвердженого постановою Правління Національного банку України від 30.12.98 № 566 щодо порядку реєстрації договорів.

Рахунки ФФБ управитель використовує для:

- обліку залучених в управління коштів;
- здійснення розрахунків за операціями з управління ФФБ;
- зберігання оперативного резерву, сформованого за рахунок залучених в управління коштів.

Відповідно до статті 17 Закону, кошти оперативного резерву, сформованого управителем відповідно до встановлених обмежень за рахунок отриманих в управління коштів, управитель використовує для виконання таких операцій:

- виплата довірцелям коштів з ФФБ;
- перерозподіл отриманих в управління коштів між об’єктами будівництва внаслідок здійснення довірцелями операції зміни об’єкта інвестування.

Розмір оперативного резерву банк-управитель визначає самостійно. Оперативний резерв, сформований управителем за конкретним об’єктом будівництва, на окремих рахунках ФФБ, є строковими коштами, які після введення цього об’єкта будівництва в експлуатацію управитель



перераховує забудовнику у порядку, визначеному договором між управителем та забудовником. Облік коштів, внесених довірителями до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих управителем з ФФБ на фінансування будівництва, управитель здійснює відокремлено від іншого майна управителя, а також від інших ФФБ.

За операціями довірчого управління Правилами № 124 передбачено складання і подання банками щомісячної статистичної звітності за формою № 650 “Звіт про операції довірчого управління”.

Звіт про операції довірчого управління подається в національній валюті окремо за кожним об’єктом, що перебуває в довірчому управлінні банку. Інформація про активи в іноземній валюті, які надані в довірче управління, надається в гривневому еквіваленті з урахуванням офіційного курсу гривні до іноземних валют за кожним кодом валют на звітну дату.

Звіт складається на підставі інформації щодо аналітичного обліку операцій довірчого управління за кожним індивідуальним договором про довірче управління, за кожним фондом, що перебуває в довірчому управлінні банку, в розрізі установників/довірителів.

Враховуючи те, що Законом України від 29.06.2010 № 2367-VI “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла” внесено зміни до статті 17 Закону в частині встановлення строковості за коштами оперативного резерву, кошти ФФБ, оперативного резерву включаються до пункту 19.2 рядка 19 “Кошти суб’єктів господарювання” форми № 631 “Звіт про структуру активів та пасивів за строками” у розрізі таких позицій (табл. 2).

Таблиця 2

### Характеристика пункту 19.2 форми № 631

Код рядка	Назва показника	Рахунки	Строковість
19.2	Поточні рахунки банку управителя з довірчого управління		
	У тому числі:		
19.2.1	Кошти фондів фінансування будівництва	2601/1	На вимогу
19.2.2	Кошти оперативного резерву на вимогу	2601/2	На вимогу
19.2.3	Інші кошти на вимогу	2601/3	На вимогу
19.2.4	Кошти оперативного резерву строкові	2601/4	За аналітичним обліком (з урахуванням дати введення об’єкта в експлуатацію, яка визначена в договорі)

Законом визначена необхідність належного документального оформлення операцій банку з довірчого управління ФФБ. Аналіз документів, які обов’язково мають бути затверджені/укладені управителем, наведений у табл. 3.

Таблиця 3

**Аналіз основних документів  
за операціями довірчого управління ФФБ**

Операція	Основні документи
ФФБ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила ФФБ.</li> <li>2. Договір управління майном (договір з довірителем про участь у ФФБ).</li> <li>3. Договір із забудовником.</li> <li>4. Іпотечний договір.</li> <li>5. Дозвіл на прийняття управителем на себе комерційних ризиків, наданий органом, що здійснює нагляд та регулювання діяльності управителя (для ФФБ виду Б).</li> <li>6. Договір страхування комерційного ризику (ризиків недостатності коштів на спорудження об’єкта будівництва – для ФФБ виду Б).</li> <li>7. Управлінська звітність управителя ФФБ щодо системи обліку прав вимоги довірчителів ФФБ, переліку об’єктів інвестування, стану об’єктів будівництва тощо</li> </ol>

**Правила ФФБ.** Відповідно до статті 12 Закону управитель для кожного ФФБ розробляє й затверджує Правила ФФБ та інші необхідні внутрішні документи, що регламентують функціонування цього ФФБ.

Правила ФФБ визначають вид ФФБ, процедуру створення ФФБ, порядок організації взаємовідносин забудовника, управителя та довірчителів, порядок встановлення управління майном, умови, особливості та обмеження здійснення управління майном, напрями та порядок використання залучених коштів, порядок участі у фонді та відмови від участі в ньому, типи вимірних одиниць об’єктів інвестування, порядок та умови закріплення об’єкта інвестування за довірителем, розмір винагороди управителя, відповідальність управителя і забудовника за невиконання взятих на себе зобов’язань, порядок отримання довірителем страхового відшкодування у разі несвоєчасного введення об’єкта будівництва в експлуатацію, невиконання робіт, передбачених договором між управителем і забудовником та договором між управителем і установником фонду, або неналежного виконання таких робіт та інші умови функціонування ФФБ.

Правила фонду мають передбачати обмеження права довірчої власності управителя ФФБ, встановлені установником управління майном

у договорі управління майном, і містити зобов'язання управителя виконувати процедури щодо:

- забезпечення передачі довірителю, який повністю проінвестував закріплений за ним об'єкт інвестування, майнових прав на цей об'єкт інвестування для подальшого отримання його у власність від забудовника;
- забезпечення можливості отримання довірителем, на умовах Правил ФФБ та договору управління майном, коштів з ФФБ на вимогу довірителя в разі його відмови від участі у фонді.

Після визнання довірителями Правил ФФБ та внесення до ФФБ коштів управитель ФФБ не має права вносити зміни та доповнення до Правил ФФБ без письмової згоди всіх довірителів. У разі необхідності внесення змін та доповнень до Правил ФФБ управитель ФФБ зобов'язаний надіслати у письмовій формі пропозиції із зазначенням змісту правил, які пропонується змінити, кожному довірителю. Згода довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження повідомлення від управителя з пропозицією про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ на зазначену у договорі адресу довірителя управитель не отримав письмової відповіді довірителя.

Зміни до Правил ФФБ не можуть погіршувати умови, що забезпечують права довірителів.

**Договір з довірителем про участь у ФФБ.** Закон надає таке визначення *договору управління майном* – це договір, за яким установник управління передає управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій управителя з управління цим майном. За Законом договором управління майном для ФФБ є *договір про участь у ФФБ*.

Основні вимоги до договору з довірителем про участь у ФФБ викладені в статті 14 Закону. До договору про участь у ФФБ додаються:

- правила ФФБ;
- графічне зображення схеми будівельного плану об'єкта інвестування з назвами та площами всіх його приміщень і зазначенням розміщення об'єкта інвестування на поверсі;
- перелік будівельних робіт, які забудовник зобов'язується провести на об'єкті інвестування;
- перелік обладнання, яке буде встановлене на об'єкті інвестування з наступною його передачею довірителеві;
- стислий перелік робіт, які забудовник зобов'язується провести на об'єкті будівництва та прибудинковій території;
- перелік обладнання, яке буде встановлене на об'єкті будівництва з наступною його передачею експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників будинку.

За вимогою довірителя управитель ФФБ зобов’язаний ознайомити довірителя або на вимогу довірителя надати йому копії отриманих від забудовника документів з даними про:

- забудовника та об’єкт будівництва;
- документи, що дають змогу провести ідентифікацію особи забудовника відповідно до вимог законодавства;
- документи, що підтверджують право забудовника на користування земельною ділянкою або право забудовника на виконання функцій замовника будівництва для спорудження на земельній ділянці об’єкта будівництва;
- позитивний висновок комплексної державної експертизи проектної документації;
- дозвіл на виконання будівельних робіт або реєстрацію декларації про початок виконання будівельних робіт;
- ліцензію підрядної організації.

Після внесення довірителем коштів до ФФБ управитель видає довірителю *свідоцтво про участь у ФФБ* – документ, що підтверджує участь довірителя у ФФБ.

**Договір між забудовником та управителем.** Управитель укладає із забудовником договір, за яким забудовник зобов’язується збудувати один або декілька об’єктів будівництва, ввести їх в експлуатацію в установленому законодавством порядку та передати об’єкти інвестування установникам цього фонду у строки та на умовах, встановлених Законом, Правилами фонду та договором управління майном, а управитель зобов’язується здійснювати фінансування будівництва цих об’єктів на умовах договору.

Договір між забудовником та управителем ФФБ має обов’язково містити зобов’язання забудовника після закінчення будівництва передати об’єкти інвестування у власність довірителям ФФБ на умовах цього Закону та Правил ФФБ.

Перелік документів, який забудовник зобов’язаний надати управителю ФФБ для відкриття фінансування об’єкта будівництва, визначається у договорі між забудовником та управителем ФФБ. Відповідно до статті 16 Закону серед них обов’язково мають бути засвідчені забудовником в установленому порядку копії таких документів:

- документи, що дають змогу провести ідентифікацію особи забудовника відповідно до вимог законодавства;
- документи, що підтверджують право користування земельною ділянкою, на якій має бути споруджений об’єкт будівництва;
- для забудовників, що не є землекористувачами земельної ділянки, – договір із землекористувачем про передачу забудовнику прав на

виконання функцій замовника будівництва для спорудження на земельній ділянці об'єкта будівництва;

- позитивний висновок комплексної державної експертизи проектної документації;
- дозвіл на виконання будівельних робіт або зареєстрована декларація про початок виконання будівельних робіт;
- ліцензія підрядної організації.

Протягом періоду будівництва управитель ФФБ, відповідно до умов договору, підтверджує забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування, майнові права на які передані установникам ФФБ на умовах Правил цього фонду та договорів про участь у ФФБ.

**Іпотечний договір.** Виконання зобов'язань забудовника за договором, укладеним між ним та управителем фонду, забезпечується встановленням іпотеки. Предметом іпотеки за іпотечним договором можуть бути майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, або, за згодою управителя, об'єкт незавершеного будівництва, або інше нерухоме майно, яке належить забудовникові на праві власності.

Іпотечний договір має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений відповідно до закону. В іпотечному договорі має бути передбачене зобов'язання забудовника уступити управителю майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, у разі виникнення обумовленого цим договором ризику невиконання забудовником своїх зобов'язань перед управителем.

За кожним об'єктом будівництва забудовник та управитель укладають:

- *договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами;*
- *договір доручення з відкладальними умовами, за яким управителю у разі порушення забудовником умов договору доручається виконувати функції забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам. При цьому забудовник на час дії договору має право надавати безвідкличну довіреність управителю на право делегування третім особам функцій забудовника у разі порушення останнім умов договору з управителем.*

У разі виявлення управителем визначеного договором ризику порушення забудовником умов договору договір уступки заставленого майнового права набирає чинності і забудовник повинен передати управителю фонду майно та майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва.

У разі невиконання забудовником умов договору управитель має право звернути стягнення на предмет іпотеки відповідно до законодавства.

**Висновки.** Підбиваючи підсумки проведеного дослідження, слід відмітити, що такий інструмент, як ФФБ довів свою життєздатність та виконує свою функцію залучення коштів для будівництва житла. Не можна не погодитися з думкою О. Федоровської, що, з точки зору захисту фізичної особи, ФФБ є найбільш оптимальним варіантом, особливо якщо в ролі управителя виступає банк [4]. Однак при цьому слід відмітити недостатній рівень розвитку страхових послуг щодо страхування ризиків довіритель у разі невиконання забудовниками своїх зобов'язань. Більше того, на нашу думку, на сьогодні відсутній дієвий механізм впливу на недобросовісних забудовників.

Крім того, потребує вирішення питання забезпечення ефективного нагляду та регулювання за операціями банків з довірчого управління ФФБ, оскільки на сьогодні нагляд за ними здійснює як Національний банк, так і Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг. Така ситуація може призвести до 1) дублювання/нечіткого розподілу функцій між органами нагляду та/або 2) неможливості застосування до управителів адекватних заходів впливу в разі порушення ними вимог чинного законодавства. Тому в майбутньому доцільно було б чітко розмежувати повноваження кожного із регуляторів та визначити межі нагляду.

### *Список літератури*

1. Правила бухгалтерського обліку операцій довірчого управління в банках України [Електронний ресурс] : затверджені постановою Правління Національного банку України від 12.11.2003 № 498. – Режим доступу : [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).
2. Правила організації статистичної звітності, що подається до Національного банку України [Електронний ресурс] : затверджені постановою Правління Національного банку України від 19 березня 2003 р. № 124. – Режим доступу : [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).
3. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю [Електронний ресурс] : Закон України. – Режим доступу : [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).
4. Федоровська О. Як купувати майбутнє [Електронний ресурс] / О. Федоровська. – Режим доступу : [http://www.yuricom.com/ua/legal\\_bulletin\\_of\\_Ukraine/archive/?aid=1790&jid=231](http://www.yuricom.com/ua/legal_bulletin_of_Ukraine/archive/?aid=1790&jid=231).
5. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).

Отримано 14.08.2012

### *Summary*

This article is dedicated to specific banking operations as trusting operations of management by the funds of financing of building. Materials contain analysis of basic documents for operations of management by the funds of financing of building, and also approach to their accounting.

Набок, Р.М. Особливості здійснення банками операцій з довірчого управління фондами фінансування будівництва [Текст] / Р.М. Набок // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: збірник наукових праць. - Суми: ДВНЗ "УАБС НБУ", 2012. - Вип. 35.- С. 143-156.