

Н.Б. Перзеке,

Таврический национальный университет им. В.И. Вернадского

СХЕМА БАНКОВСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОГО ЖИЛЬЯ

Как известно, принятые в начале 2006 года изменения к Закону Украины “Об инвестиционной деятельности”, запретили застройщикам напрямую заключать договоры с покупателями, как это делалось ранее, оставив для реализации квартир на стадии строительства только два механизма: выпуск целевых облигаций и создание фондов финансирования строительства (ФФС).

Сущность схемы финансирования с помощью ФФС в том, что банк заключает генеральный договор о сотрудничестве со строительной компанией и формирует фонд финансирования строительства. Покупатели недвижимости заключают с банком договор об участии в ФФС и вносят денежные средства на покупку будущей квартиры, при этом каждому из них выдаётся свидетельство об участии в ФФС. Будущим жильцам также может предоставляться банком кредит под залог свидетельства об участии в ФФС. Для обеспечения своих обязательств перед покупателями недвижимости (доверителями) банк резервирует часть средств ФФС до достижения установленного размера оперативного резерва. На весь период сооружения объекта строительства застройщик страхует в согласованной с банком страховой компании строительно-монтажные работы на гарантийный срок в пользу банка. Во время строительства банк осуществляет мониторинг хода выполнения работ и контроль за целевым использованием денежных средств. После ввода объекта строительства в эксплуатацию покупатели получают в собственность жилье. ФФС действует до момента выполнения всех обязательств перед доверителями.

Главная идея схемы финансирования строительства с помощью инвестиционного фонда и целевых облигаций заключается в предоставлении кредита на покупку строящейся квартиры путём перерасчёта кредитных средств на текущий счёт заёмщика. При этом сами средства направляются на покупку целевых облигаций, эмитированных застройщиком в бездокументарной форме, которые дают право на получение в собственность объекта недвижимого жилищного или нежилого назначения, строительство которого финансирует банк.

Основное преимущество схемы финансирования строительства с помощью фонда финансирования строительства состоит в том, что покупатели недвижимости передают средства банку на доверительных условиях. Банк становится гарантом выполнения договора перед доверителями, он проводит контроль и осуществляет мониторинг строительно-монтажных работ. Однако в сравнении со схемой финансирования с помощью инвестиционного фонда и целевых облигаций здесь отсутствуют льготы на налогообложение, следовательно, цены на это жилье будут выше. Недостатком же схемы финансирования с помощью

инвестиционного фонда и целевых облигаций является то, что инициатором создания инвестиционного фонда является застройщик, поэтому контроль с его стороны может быть не совсем объективен, что создает определённые риски для покупателей недвижимости.

Можно предложить новую схему, содержащую элементы каждой из схем и сохраняющую преимущества каждой из них.

Схема финансирования строительства с помощью инвестиционного фонда, ФФС и целевых облигаций представляет собой следующую систему договорных отношений: между банком и инвестиционным фондом о праве продажи облигаций, между банком и будущими жильцами об участии в ФФС, между банком и строительной компанией о сотрудничестве. За основу этой схемы была взята схема финансирования с помощью инвестиционного фонда и целевых облигаций. При этом банк является инициатором создания инвестиционного фонда, его основным инвестором. Он также создает фонд финансирования строительства, средства которого резервируются для создания оперативного резерва.