

УДК 336.717:728.1

Перзек Н.Б.

СХЕМА БАНКОВСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ

В настоящее время в Украине существует острая потребность в увеличении масштабов жилищного строительства. Для этого необходимо создание эффективной системы банковского ипотечного кредитования, при которой люди со средним доходом могут обеспечить себя жильем. Отечественные коммерческие банки пытаются развивать данную сферу рынка кредитных услуг, однако при этом сталкиваются с определенными проблемами. При обычной схеме кредитования жилищного строительства будущие жильцы получают банковский кредит и передают эти средства строительной компании. После завершения строительства полученная в новом доме квартира становится обеспечением банковского кредита. Однако до окончания строительства такой кредит оказывается необеспеченным. Обычно гарантом кредита на этот период выступает строительная компания. Это логично, поскольку она получает от будущих жильцов денежный актив для превращения его в жилищный фонд. К сожалению, на практике такая схема не всегда действует. Например, в Крыму рынок строительных услуг в достаточно высокой степени монополизирован, что дает возможность строительным компаниям отказываться от принятия на себя обязательств гаранта по банковским кредитам своих клиентов на период строительства. Кроме того, механизм имущественного поручительства в Украине недостаточно хорошо проработан, не всегда в полной мере защищает интересы кредитора, требует детализации и совершенствования. В результате кредиты, выдаваемые населению на покупку строящегося жилья, становятся слишком рискованными для банков, и они либо отказываются от кредитования, либо существенно увеличивают плату за кредит, что делает его недоступным для большинства потенциальных заемщиков.

АНАЛИЗ ПОСЛЕДНИХ НАУЧНЫХ ДОСТИЖЕНИЙ И ПУБЛИКАЦИЙ

Проблемы банковского инвестиционного кредитования, в частности, кредитования жилищного строительства, рассматриваются в работах украинских ученых-экономистов: И.О. Бланка, Б.В. Губского, В.В. Корнеева, Б.Л. Луцива, А.В. Мертенса, А.М. Мороза, М.И. Савлука и других. Однако в большинстве регионов Украины рынок строительных услуг является в достаточно высокой степени конкурентным, с проблемой обеспеченности кредита до окончания строительства сталкиваются лишь в отдельных регионах. Поэтому она не находится в сфере внимания исследователей и требует более глубокого изучения.

ЦЕЛЬ ИССЛЕДОВАНИЯ

Разработка схемы финансирования жилищного строительства с использованием банковского кредита, предоставляемого будущим жильцам. Данная схема должна минимизировать кредитные риски для банков и быть приемлемой для всех ее участников.

ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНОГО МАТЕРИАЛА

Для решения поставленной задачи подходит схема финансирования строительства через инвестиционный фонд.

УЧАСТНИКИ СХЕМЫ

В предлагаемой схеме имеются следующие участники:

Строительная компания-инвестор – субъект инвестиционной деятельности, который финансирует строительство объекта, эмитент облигаций.

Банк-кредитор – продавец ценных бумаг.

Покупатель – физическое лицо, которое совершает покупку облигаций.

Заемщик – покупатель, который совершает покупку облигаций с привлечением банковского кредита.

Заказчик (застройщик) – лицо, которое в установленном законодательством порядке получило право на использование земельного участка для строительства объектов строительства и заключило договор на инвестирование строительства со строительной компанией.

Компания по управлению активами (КУА) – компания, которая осуществляет управление активами Паевого инвестиционного фонда, инвестиционные сертификаты которого принадлежат банку.

СУЩНОСТЬ СХЕМЫ

Приведем основные условия действия схемы:

- цель кредитования - потребительские нужды;

кредит предоставляется путем перечисления кредитных средств на текущий счет заемщика;

средства направляются на покупку целевых облигаций, эмитированных в бездокументарной форме, которые дают право на получение в собственность объекта недвижимого жилищного имущества или имущества нежилого назначения, строительство которых финансирует банк;

одна облигация обеспечивает один объект инвестирования (квартиру или нежилое помещение) с параметрами, согласно проспекту эмиссии облигаций;

условия кредитования (срок кредитования, размер кредита, размер аванса, процентные ставки, комиссии) устанавливаются соответствующими подразделениями банка;

проспектом эмиссии определено, что каждая облигация обеспечивает получение определенной квартиры или нежилого помещения.

Предлагаемая схема приведена на рис. 1.

**СХЕМА БАНКОВСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ**

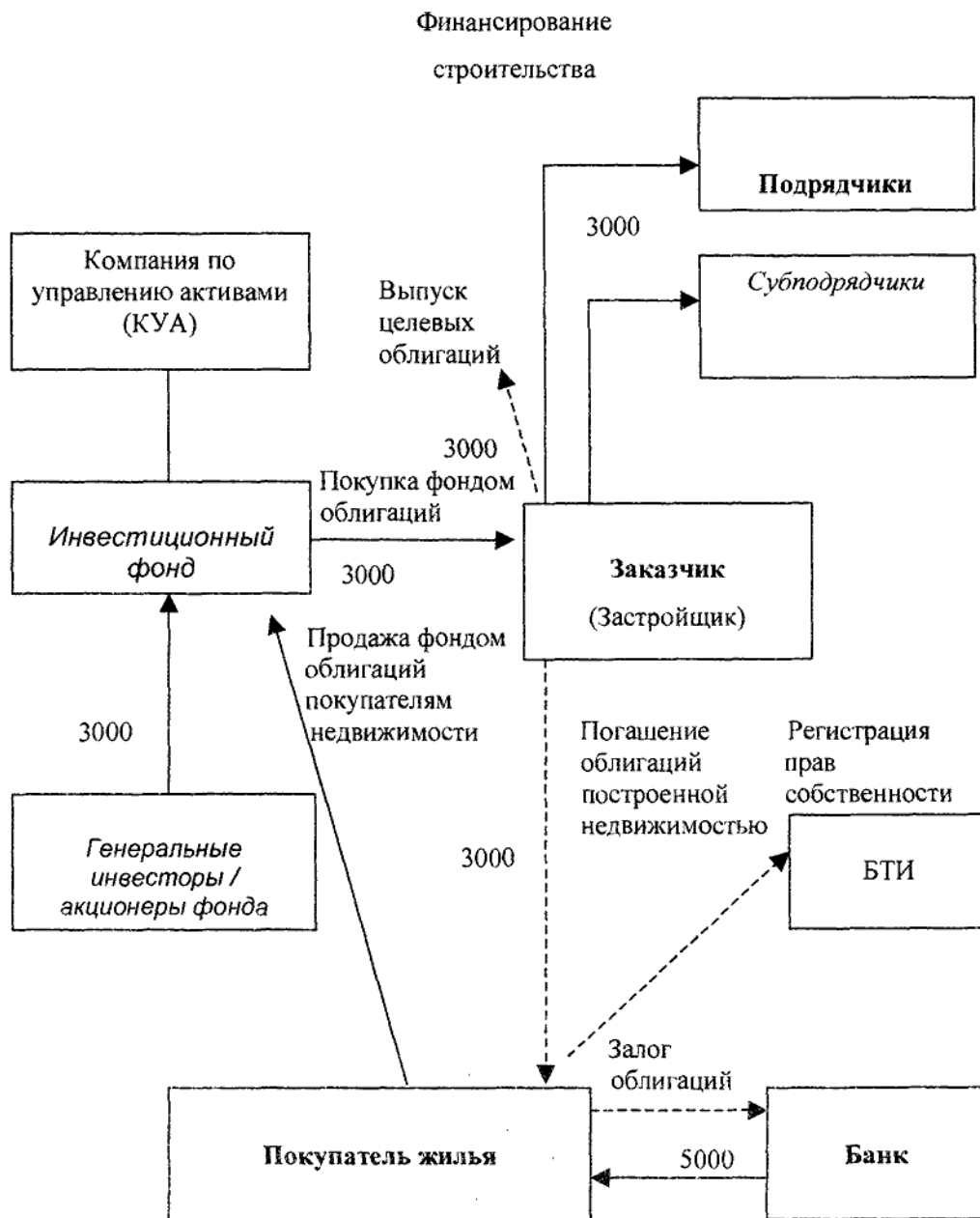


Рис. 1. Схема финансирования строительства с помощью инвестиционного фонда и целевых облигаций

ПОРЯДОК ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЧЕРЕЗ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД

Финансирование строительства по данной схеме осуществляется в следующем порядке:

Генеральные инвесторы (при помощи КУА) учреждают инвестиционный фонд, формируют органы его управления, подписывают договор про управление активами с КУА.

Заказчик объекта строительства выпускает целевые беспроцентные облигации, которые погашаются будущей недвижимостью.

При выпуске облигаций устанавливается их номинал, равный 3000 грн. за 1 кв. м, который равен себестоимости 1 кв. м строительных работ по объекту (себестоимость работ 3000 грн. за 1 кв. м условная).

Первичный выкуп облигаций проводит инвестиционный фонд за счет средств генеральных инвесторов по номиналу 3000 грн. (себестоимость). Выкуп может осуществляться частями.

Заказчик, осуществляя затраты по ходу строительства, накапливает налоговый кредит по НДС (из расчета 3000 грн. за 1 кв.м.), который подлежит уплате по окончании строительства.

Покупатели будущей недвижимости покупают облигации у фонда (не у заказчика) по цене 5000 грн. Таким образом, прибыль остается в фонде и может быть сразу реинвестирована.

Когда объект сдается в эксплуатацию, облигации погашаются кв. м недвижимости по номиналу 3000 грн. Таким образом, у заказчика возникает обязательство по НДС из расчета тех же 3000 грн. на 1 кв. м. Они закрываются налоговым кредитом, накопленным с затрат на строительство по себестоимости 3000 грн. за 1 кв. м.

Непроданные площади объекта могут быть выкуплены первоначальным инвестором или переданы фонду в порядке погашения облигаций по номинальной цене в 3000 грн. за 1 кв. м, то есть без затрат на НДС.

Прибыль от продажи или аренды недвижимости оседает в фонде и не подлежит налогообложению на протяжении всего периода его деятельности. Средства фонда могут быть реинвестированы или достаточно возвращены инвесторам.

ПРЕИМУЩЕСТВА СХЕМЫ

Использование данной схемы дает следующие преимущества по сравнению с традиционной схемой кредитования строительства:

Легальная минимизация (отсутствие) затрат по НДС и налогу на прибыль.

Отсутствие необходимости искусственного завышения затрат на строительство для Заказчика.

Повышение прозрачности и снижение финансовых рисков проекта для Заказчика и Банка.

СХЕМА БАНКОВСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ

Выступая в качестве генерального инвестора инвестиционного фонда, банк помимо процентов за кредит может получать доход от прибыли фонда.

ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА

Инвестиционный фонд – наиболее удобный для инвесторов инструмент долевого участия. Активы фонда отделены от хозяйственной деятельности обслуживающих его субъектов, а его прибыль полностью принадлежит инвесторам пропорционально доле. Административные затраты фонда ограничены его регламентом (уставом). Фонд не может принимать на себя долговых и забалансовых обязательств, поэтому не может быть банкротом. Инвестиционный фонд может быть создан без создания юридического лица (паевой) или выделен в отдельное юридическое лицо (корпоративный). Во втором случае у фонда есть своя печать, а акционеры могут назначить президента фонда с правом первой подписи. Оперативное управление фондом осуществляет компания по управлению активами на основании договора и лицензии. При этом президент фонда может иметь исключительные полномочия первой подписи на распорядительных документах фонда.

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЯ СОТРУДНИКОВ ПОДРАЗДЕЛЕНИЙ МЕЛКОГО БИЗНЕСА ПРИ ПРОДАЖЕ ЖИЛЬЯ БЕЗ ПРИВЛЕЧЕНИЯ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ

1. Между покупателем и банком заключаются договоры:
 - на открытие текущего счета;
 - купли-продажи облигаций;
2. Между покупателем и банком, который действует от имени строительной компании, заключается договор бронирования квартиры или нежилого помещения.
3. Покупатель совершает перечисление средств в счет оплаты полной стоимости облигаций на текущий счет КУА.

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЯ СОТРУДНИКОВ ПОДРАЗДЕЛЕНИЙ МЕЛКОГО БИЗНЕСА ПРИ ПРОДАЖЕ ЖИЛЬЯ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ

1. После принятия положительного решения по кредитованию между заемщиком и банком заключаются договоры:
 - об открытии текущего счета;
 - купли-продажи облигаций, договоры об открытии счета в ценных бумагах;
 - кредитный договор;
- Между банком и строительной компанией заключается ипотечный договор (нотариально заверенный), согласно которому строительная компания, как имущественный поручитель, собственностью которого станет квартира или нежилое помещение после завершения строительства дома, передает банку в ипотеку с целью обеспечения выполнения обязательств заемщика по кредитному договору имущественные права на недвижимость, которая строится с обязательной регистрацией ипотеки в государственном реестре ипотек, а также с наложением и регистрацией запрета отчуждения имущественных дел на недвижимость в Едином реестре запретов отчуждения объектов недвижимого имущества.

3. После завершения строительства дома, принятия его в установленном законом порядке в эксплуатацию, оформления и регистрации за строительной компанией права собственности на квартиру или нежилое помещение, между банком и строительной компанией заключается дополнительное соглашение к ипотечному договору об изменении описания предмета ипотеки: вместо имущественных прав на недостроенную недвижимость предметом ипотеки становится построенная квартира или нежилое помещение с указанием ее регистрационных данных и со ссылкой на документ, подтверждающий право ипотекодателя на владение недвижимостью.

Между заемщиком и банком, который действует от имени строительной компании, заключается договор бронирования квартиры.

На свой текущий счет заемщик вносит сумму аванса и предоставляет банку платежный документ о перечислении средств на текущий счет КУА в счет оплаты за облигации.

Банк перечисляет на текущий счет заемщика кредитные средства для оплаты за облигации, заблаговременно получив от заемщика платежный документ на перечисление средств на текущий счет КУА в счет оплаты за облигации. Таким образом, на текущем счету заемщика аккумулируется 100%-я стоимость облигаций.

На основании платежных документов заемщика банком совершается перечисление аккумулированных средств в полном объеме на текущий счет КУА в счет оплаты стоимости облигаций.

Банк совершает зачисление облигаций на счет заемщика в ценных бумагах и предоставляет ему выписку со счета в ценных бумагах, в которой будет указано, что он является собственником соответствующей Облигации.

На основании указанной выписки между банком и заемщиком заключается договор залога облигаций с обязательной регистрацией залога в Государственном реестре ограничений на движимое имущество и блокированием облигаций на счету заемщика в ценных бумагах. Расходы по указанным операциям несет заемщик.

ВЫВОДЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ДАЛЬНЕЙШИХ ИССЛЕДОВАНИЙ

Предлагаемая схема финансирования строительства жилья с использованием инвестиционного фонда базируется на действующем в Украине законодательстве. Она существенно уменьшает риски для коммерческих банков и позволяет им минимизировать налоговые затраты, что создает для них стимулы к расширению масштабов кредитования строительства жилья. Практическое использование схемы может выявить некоторые возможности для ее совершенствования.

Поступило в редакцию 04.12.2006 г.