

УДК 336.77

Рамський А.Ю.*кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри фінансів, менеджменту та економіки
Київського університету імені Бориса Грінченка***ПРОБЛЕМА ПОРУШЕННЯ АГЕНТСЬКИХ УГОД ПРИ ІПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУВАННІ**

У статті розглядаються проблеми порушення агентських угод між домогосподарствами та фінансово-інвестиційними установами при іпотечному кредитуванні. Проведено узагальнення даних щодо порушення агентських угод за об'єктами в місті Київ та в розрізі видів порушень. Виявлено, що більшість порушень відбувається з вини фінансово-інвестиційних компаній, підприємств-забудовників, а також з недбалості та інших дій управителів (які мають корупційний характер). Визначено, що одним із шляхів вирішення цієї проблеми є посилення та підвищення ефективності контролю, а також внесення змін до законодавства, що чітко визначатимуть функції державних і ринкових регуляторів та збільшуватимуть персональну відповідальність за порушення норм, передбачених законодавством.

Ключові слова: агентська угода, іпотечне кредитування, ринок інвестицій, домогосподарство, державне регулювання.

Рамский А.Ю. ПРОБЛЕМА НАРУШЕНИЯ АГЕНТСКИХ СОГЛАШЕНИЙ ПРИ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ

В статье рассматриваются проблемы нарушения агентских соглашений между домохозяйствами и финансово-инвестиционными учреждениями при ипотечном кредитовании. Проведено обобщение данных относительно нарушения агентских соглашений за объектами в городе Киеве и в разрезе видов нарушений. Обнаружено, что большинство нарушений происходят по вине финансово-инвестиционных компаний, предприятий-застройщиков, а также из небрежности и других действий управителей (какие имеют коррупционный характер). Определено, что одним из путей решения этой проблемы есть усиление и повышение эффективности контроля, а также внесение изменений, к законодательству, что четко будут определять функции государственных и рыночных регуляторов и увеличивать персональную ответственность за нарушение норм, предусмотренных законодательством.

Ключевые слова: агентское соглашение, ипотечное кредитование, рынок инвестиций, домохозяйство, государственная регуляция.

Ramskyi A.Y. PROBLEM OF VIOLATION OF AGENT AGREEMENTS IS AT MORTGAGE CREDITING

In the article the problems of violation of agent agreements are examined between households and by a financially investment by establishments at the mortgage crediting. Generalization of information is conducted in relation to violation of agent agreements after objects in town Kyiv and in the cut of types of violations. It is discovered that most violations take place through fault of financially investment companies, person enterprises-buildings, and also from negligence and other actions of managers (what have corruption character). Certainly, that one of ways of decision of this problem there is strengthening and increase of control efficiency, and also making alteration, to the legislation, that expressly will determine the functions of state and market regulators and increase the personal responsibility for violation of norms, foreseen a legislation.

Keywords: agent agreement, mortgage crediting, market of investments, household, government control.

Постановка проблеми. Створення системи іпотечного кредитування є однією з ключових передумов формування стабільної економіки в країні та основою її сталого зростання. Однак в умовах фінансової кризи в Україні існує чимало перешкод для динамічного та ефективного розвитку іпотечних відносин.

Обмеженість банківських ресурсів та невідповідність їх параметрів цілям іпотечного житлового кредитування, високий рівень іпотечних ризиків, відсутність діючих механізмів державного регулювання актуалізують проблематику дослідження. Незважаючи на кризову ситуацію, що склалася на внутрішньому та зовнішніх фінансових ринках, іпотечний ринок у перспективі є одним із найбільш динамічних сегментів ринку інвестицій України.

Питанням визначення проблем та перспектив розвитку іпотечного кредитування займалось багато вітчизняних та зарубіжних дослідників. Зокрема, А.Д. Бухаревич, В.І. Кудрявцев, Т.П. Каблук, М.Я. Дем'яненко, М.М. Федорова, О.І. Костюкевич, Я.М. Шалімова, С.І. Волкова, О.В. Жук, Н.І. Гришук, О.П. Ніверська, І.В. Пастернак, О.Т. Євгук, О.О. Холява та багато інших. Але на сьогодні ще залишаються недостатньо вивченими питання щодо проблем порушення агентських угод при іпотечному кредитуванні.

Постановка завдання. Метою пропонованої статті є дослідження проблеми порушення агентських угод між домогосподарствами та фінансово-інвестиційними установами при іпотечному кредитуванні.

Виклад основного матеріалу дослідження. Останніми роками, збільшилася кількість порушень агентських угод, погіршення агентських відносин між домогосподарствами та фінансово-інвестиційними установами, які здійснюють операції із забудовниками житла та бізнес-центрів. Зокрема, за офіційними даними більше 120 тис. осіб, які інвестували в новобудови, так і не отримали житло, за яке заплатили гроші [1].

У табл. 1 узагальнено дані Всеукраїнської громадської організації «Асоціація допомоги постраждалим інвесторам» щодо порушення агентських угод за об'єктами у місті Київ та в розрізі видів порушень. Наприклад, із 61 інвестиційного об'єкта в м. Київ майже 50% мають значні ризики їх завершення та інші порушення агентських угод [2].

Банківські кредити, іпотека та розстрочка платежів (на період 1-1,5 роки; від початку будівництва до його завершення; 10% перший платіж та 90% упродовж 5 років), інші (облігаційна схема інвестування, договори купівлі-продажу майнових прав) є найбільш поширеними формами придбання нерухомості, за якими ризики інвестування виникають на етапі складання договорів, що не включають норми врегулювання спорів, настання відповідальності агентів та забудовників щодо невиконання ними взятих зобов'язань. Наведені в таблиці 1 види ризиків порушення агентських угод щодо отримання інвестиційних продуктів свідчать про необхідність забез-

печення ефективного контролю як зі сторони громадськості, так зі сторони державних регуляторів.

З теоретичної точки зору (беручи до уваги положення агентської теорії (agency theory)), домогосподарство та його агент із придбання інвестиційного продукту повинні мати одну ціль і спрямовувати свої дії на безпечне інвестування; взаємовідносини «домогосподарство-агент» мають носити договірний характер та передбачати не лише винагороду для агентів, а також їхню відповідальність. Диференціація рівня винагороди та відповідальності має залежати від виду інвестиційного продукту (проекту, програми) та інших умов інвестування.

На практиці домогосподарство, як інвестор, діє лише на власний ризик, що умовно прирівнює інвестування до «азартних фінансових ігор».

Одним із шляхів вирішення цієї проблеми є посилення та підвищення ефективності контролю, а також внесення змін до законодавства, що чітко визначатимуть функції державних і ринкових регуляторів та збільшуватимуть персональну відповідальність за порушення норм, передбачених законодавством. Зокрема, така пропозиція має стосуватися управителя, що відповідно до положень Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»,

Таблиця 1

Узагальнення видів ризиків порушення агентських угод щодо отримання інвестиційних продуктів – житлової та бізнес нерухомості* в розрізі фінансово-інвестиційних компаній, підприємств-забудовників

Назва	Вид ризиків порушення агентських угод щодо отримання інвестиційних продуктів
Фінансова компанія «Укрреставрація», ТОВ «Континентстрой», ТОВ «Капітал Ріелті», ТОВ «Фінансова компанія Тотем-Капітал», ТОВ «Укоенергобуд», ТОВ «Мегаполісстрой», ТОВ «Форум Інвест», ЗАТ «Українська будівельна компанія», ТОВ «Класика будівництва», ТОВ «Еверест Плюс», ТОВ «АлексБуд», КП «Спецжитлофонд», ТОВ «Українська інвестиційно-інжинірингова компанія», ТОВ «УК Сіті Груп», ТОВ «Sun Development», ТОВ «Добробут», ТОВ «Гіпек»	Перенесення введення об'єктів в експлуатацію. Не виконання взятих на себе агентських зобов'язань перед первинними інвесторами домогосподарствами і порушення умов договору. Контрагенти, що мають негативний досвід завершення об'єктів.
ТОВ «Форум Інвест», ЗАТ «Українська будівельна компанія»	Порушення законодавства щодо набуття первинними інвесторами-домогосподарствами права власності на нерухомість
ТОВ «Укоінвестбуд», ТОВ «Українська інвестиційно-інжинірингова компанія», ТОВ «УК Сіті Груп»	При залученні ресурсів застосовуються схеми фінансових пірамід
ТОВ «Соціальна молодіжна ініціатива», ТОВ «Будестейт-ТД», ТОВ «Литий Камінь», ТОВ «Еверест Плюс», ТОВ «Укоенергобуд», ТОВ «Мегаполісстрой», ЗАТ «Українська будівельна компанія», ТОВ «Класика будівництва», ТОВ «АлексБуд», ТОВ «Інвестиційна будівельна компанія Дніпробуд», ТОВ «Гіпек»	Відсутні документи на право виконання будівельних робіт (підвищеної складності). Дозвільні документи (декларація про початок виконання будівельних робіт) видані на будинок меншої кількості поверхів, ніж фактично побудовано. Порушення у виділенні земельних ділянок. Якість будівельних робіт не відповідає державним стандартам
ТОВ «Невирос», ТОВ «ЕлітІнвест», ТОВ «Гіпек»	Прийняті судові рішення щодо значних обсягів зобов'язань фінансових компаній та підприємств-забудовників.
ТОВ «Укринвестстрой и К», ТОВ «Фінансова компанія Тотем-Капітал», ВАТ «Київреконструкція», ТОВ «Гідроінжбуд»	Забудовник не має успішного досвіду в реалізації масштабних житлових проектів. Забудовником незавершено жодного об'єкту.
АТЗ «ДВК», ТОВ «Будестейт-ТД», ВАТ «Київреконструкція», ТОВ «Добробут», ТОВ «Гіпек»	Будівництво призупинено. Відсутня інформація про зупинку будівництва. Реорганізація фінансових компаній та/або підприємств-забудовників
ТОВ Укоінвестбуд, ТОВ «Житловик», ТОВ «АлексБуд», ВАТ «Київреконструкція», ТОВ «Гіпек»	Призупинено видаткові операції на розрахункових рахунках. Закриття рахунків. Судові справи із первинними інвесторами-домогосподарствами. Банкрутство фінансових компаній та підприємств-забудовників

Примітка: житлова та бізнес нерухомість наводиться як єдиний об'єкт будівництва. Цей об'єкт умовно визнається об'єктом інвестування, оскільки домогосподарство отриманий актив може в подальшому застосовувати для ведення підприємницької діяльності.

Джерело: складено за матеріалами Всеукраїнської громадської організації «Асоціація допомоги постраждалим інвесторам». [Електронний ресурс]. – Доступний з: <http://www.epravda.com.ua/publications/2010/02/23/227882/>; <http://jurportal.org/writ/10085441>.

здійснює контроль за дотриманням забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій забудовника, що можуть призвести до: змін технічних характеристик об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування; погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування; зростання вартості будівництва більше ніж на 20%; збільшення строків будівництва більше ніж на дев'яносто днів.

Враховуючи, що більшість порушень відбувається з вини фінансово-інвестиційних компаній, підприємств-збудовників, а також з недбалості та інших дій управителів (які мають корупційний характер), пропонується посилити відповідальність цих суб'єктів перед первинними інвесторами- домогосподарствами. З цією метою доцільно внести зміни до статті 18 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», зокрема норму цієї статті викласти в такій редакції: «У разі порушення забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або в разі неналежного виконання управителем своїх обов'язків, передбачених частиною першою цієї статті (управитель здійснює контроль за дотриманням забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій забудовника, що можуть призвести до: змін технічних характеристик об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування; погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування; зростання вартості будівництва більше ніж на двадцять відсотків; збільшення строків будівництва більше ніж на дев'яносто днів), довіритель (інвестор-домогосподарство) отримує від управителя виплату компенсації та має право дострокового розірвання договору. Управитель зобов'язаний виплатити довірителю кошти в сумі, що визначається відповідно до статті 20 цього Закону (сума коштів, що підлягає поверненню довірителю при відмові від участі у ФФБ, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування, поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління управителю ФФБ. У разі якщо управитель відкріпив від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування за недотримання довірителем графіка внесення коштів до ФФБ, сума коштів, що підлягає виплаті довірителю, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на перший день місяця, наступного за місяцем, коли довіритель порушив графік внесення коштів до ФФБ. В інших випадках сума коштів, що підлягає виплаті довірителю, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на день відкріплення від довірителя об'єкта інвестування) при відмові довірителя від участі у ФФБ і не може бути меншою за суму, внесену довірителем до ФФБ; а також суму компенсації, визначеної в договорі, але не меншу за суму, що визначається як різниця внесених довірителем коштів за об'єкт та ринковою вартістю цього об'єкту на дату перерахування компенсації. Довіритель не сплачує управителю винагороду за виплату йому коштів».

Нагляд та регулювання діяльності управителів і забудовників відповідно до законодавства проводиться Національним банком України та Національною комісією, що здійснює державне регулювання в сфері ринків фінансових послуг. Для підвищення ефективності державного управління пропонується розширити напрями нагляду та регулювання, а також законодавчо передбачити формування фонду гарантування інвестованих домогосподарствами ресурсів.

Для реалізації такої пропозиції доцільно:

1) внести зміни до статті 24 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [3] у частині встановлення основних напрямів нагляду та регулювання діяльності управителя, а саме викласти їх у такій редакції:

- забезпечення процедури затвердження (схвалення) уніфікованих обов'язкових норм договорів (угод), які складатимуться між управителем та довірителем (первинним інвестором-домогосподарством); залучення до схвалення договорів посадових осіб органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю;

- моніторинг за дотриманням норм цього договору та при необхідності ініціювання внесення до нього змін на користь довірителя (первинного інвестора-домогосподарства);

- контроль за відповідністю Правил ФФБ та умов договорів про участь у ФФБ вимогам законодавства;

- нагляд за дотриманням управителем обмежень, встановлених законом та Правилами ФФБ;

- моніторинг за виконанням зобов'язань управителем ФФБ щодо включення довірителів до переліку, який управитель надає забудовнику для передачі об'єктів інвестування у власність довірителям;

- контроль за виконанням управителем ФФБ зобов'язань щодо повернення коштів довірителям на їх вимогу та суми компенсації; відповідності розміру сум коштів, що виплачуються довірителю, вимогам цього Закону;

- контроль за надходженням та використанням коштів Фонду гарантування інвестованих домогосподарствами ресурсів.

2) розширити повноваження Кабінету Міністрів України щодо встановлення порядку формування державного Фонду гарантування інвестованих домогосподарствами ресурсів та забезпечення його функціонування;

3) встановити персональну відповідальність посадових осіб органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю, щодо нагляду та регулювання діяльності забудовників;

4) розробити прядок координації та взаємозгодженості дій державних регуляторів, а також здійснення дієвих заходів залучення ринкових регуляторів до покращення інвестиційного клімату в цій сфері.

Вважається за доцільне внести відповідні зміни до статті 9 «Відносини між суб'єктами інвестиційної діяльності» Закону України «Про інвестиційну діяльність» [4], зокрема: частину першу цієї статті доповнити нормою щодо забезпечення процедури схвалення уніфікованих обов'язкових норм договорів (угод) державними регуляторами. У цьому Законі також доцільно передбачити процедури встановлення плати до Фонду гарантування інвестованих домогосподарствами ресурсів, порядок її внесення управителями, а також форми надання компенсацій

домогосподарствам (відшкодування коштів, надання іншої нерухомості).

Запропоновані пропозиції не суперечать концептуальним підходам М.С. Єнсена і У.Х. Меклінга (основоположниками агентської теорії), а саме агентський конфлікт можуть спричинити два фактори: неповнота інформації та неприйняття ризиків. При цьому шляхами вирішення агентських проблем визначено формування системи контрактів, що передбачає врахування та дотримання інтересів усіх учасників агентських відносин [5].

Беручи до уваги практику останніх двадцяти років щодо співпраці комерційних фінансових посередників та домогосподарств, потенційно спроможним у вирішенні агентських проблем є державних регулятор. Таким чином, актуалізується питання підвищення ефективності державного регулювання в цій сфері. Це також є запорукою дотримання цілей, описаних теорією фінансового посередництва.

Продовження існуючої політики, що ґрунтується на положеннях «невтручання і нерегламентації моніторингу агентських відносин» та неочищення фінансових ринків від токсичних операцій, що проводяться окремими агентами, може призвести до поширення процесів дезінтермедіації, зокрема поступового переходу до прямого внутрішнього інвестування (підприємств вітчизняного реального сектора) або до вкладення інвестиційного ресурсу за межами країни (відтік капіталу домогосподарств). Найбільш негативних наслідків це може завдати банківській сфері, зокрема:

1) відмови від посередництва банків на ринку позикових капіталів на користь прямого випуску цінних паперів;

2) вилучення клієнтами депозитів з банку для інвестицій в інші грошові операції;

3) відтік частини кредитних ресурсів за межі банківської системи країни;

4) неможливість фінансових інститутів виконувати свої посередницькі функції [6].

Тому державні регулятори мають застосовувати сукупність законодавчо закріплених мотиваційних складових для поєднання примусового ізоморфізму, який розуміється нами, як процес, пов'язаний з потребою ринків капіталу, гармонізація норм діяльності кредитних організацій та первинних інвесторів для забезпечення розвитку реальних інвестицій; з нормативним ізоморфізмом (діяльність професійної спільноти, учасники якої колективно визначають

умови і методи своєї роботи і встановлюють легітимність свого інституційного поля, в якому відповідна поведінка регламентована, нагляд за учасниками ринку за дотриманням встановлених регламентів) для формування цивілізованого ринку інвестицій.

Висновки з проведеного дослідження. У сучасних умовах для більшої частини населення України важливим є житлове питання, що формує постійний, стійкий попит на іпотечні кредити. Найявні іпотечні програми не стали привабливими для більшості населення через високий ступінь ризику втрати вкладених коштів та високі процентні ставки. Дієвою може бути тільки така іпотечна програма, котра мінімізує всі можливі ризики, в т.ч. процентні ставки.

Зменшити ризики іпотечного кредитування можливо за умови участі держави в цій програмі з гарантуванням комерційним банкам часткової компенсації ризиків, а також при компенсації затрачених вкладником коштів (або їхньої частини) у разі конфіскації придбаного житла за порушення строків виплат.

Введення нових правил інвестування, дотримання яких контролюватиметься (на пруденційній основі), надасть змістовності вектору посилення довіри у фінансовій сфері та сприятиме зменшенню втрат домогосподарств від формування помилкових очікувань, неврахування державної політики гарантування і поведінки ключових макропоказників. Це ставить нові вимоги до координації державних та ринкових фінансових регуляторів, а також до суспільного контролю.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Фактори макроекономічної нестабільності в системі моделей економічного розвитку: кол. моногр. / за ред. д-ра екон. наук М.І.Скрипниченко ; НАН України, Ін-т екон. та прогнозів. – К., 2012. – 720 с.
2. Новострой. Спрос растет, но риски остаются. [Електронний ресурс]. – Доступний з: <<http://neo.investhelp.com.ua/ru/content/novostroji-spros-rastet-no-riski-ostayutsya>>.
3. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». [Електронний ресурс]. – Доступний з: <www.rada.gov.ua>.
4. Закон України «Про інвестиційну діяльність». [Електронний ресурс]. – Доступний з: <www.rada.gov.ua>.
5. Jensen M.C. Theory of the Firm: Managerial Behavior, Agency Costs and Ownership Structure / M.C. Jensen, W.H. Meckling. [Електронний ресурс]. – Доступний з: <<http://www.sfu.ca/~wainwrig/Econ400/jensen-meckling.pdf>>.
6. Економічна енциклопедія. [Електронний ресурс]. – Доступний з: <<http://slovopedia.org.ua/38/53396/378642.html>>.