

В.В. Титок, Е.Н. Емельянова

Расчет случайных временных параметров работ в организационно-технологических моделях возведения каркасно-монолитных домов

В статье рассмотрен метод имитационного моделирования, учитывающий особенности его использования в условиях возведения каркасно-монолитного дома. Разработана методика имитационного моделирования с использованием метода Монте-Карло для выполнения одной работы и строительства объекта в целом для двухфакторного бета-распределения. Получены эмпирические закономерности, характеризующие продолжительности отдельных работ и этапов возведения каркасно-монолитного дома.

Ключевые слова: *каркасно-монолитные здания, продолжительность строительства, бета-распределение, вероятностные модели.*

V. Tytok, O. Yemelianova

Analysis of accidental time work parameters in the organizational & technological model for erection of the frame-monolithic building

The article deals with a method of simulation modeling, that takes into account the peculiarities of its use in the conditions of a frame-monolithic building erection. The method of simulation modeling is developed. The essence of this method is in usage a Monte Carlo method for performing one work and construction of the entire object for a two-factor beta distribution. The empirical regularities that characterize the duration of individual works and erection stages of a frame-monolithic building are obtained.

Keywords: *frame-monolithic buildings, construction duration, beta-distribution, probabilistic models.*

УДК 336.226.212.1

О.А. Тугай,

докт. техн. наук, професор
ORCID: 0000-0001-6255-3115

О.О. Сліпенчук,

магістр

Київський національний університет будівництва і архітектури

**ЛІЗИНГОВІ ВІДНОСИНИ НА РИНКУ НЕРУХОМОГО
МАЙНА В УКРАЇНІ**

Стаття присвячена дослідженню сучасних тенденцій формування лізингових відносин на ринку нерухомого майна в Україні, їх правових та практичних аспектів.

Ключові слова: *лізингові відносини, фінансовий лізинг, нерухоме майно, державна іпотечна установа.*

Постановка проблеми. Право громадян України на житло закріплено у ст. 47 Конституції України. Для його реалізації держава створює умови, за яких кожен громадянин має вирішити житлову проблему шляхом будівництва або придбання житла у власність, взяття в оренду чи одержання соціального житла. Завдання забезпечення житлом, як і отримання освіти та працевлаштування, вважається одним із першочергових у суспільстві, оскільки відсутність можливості самостійного господарювання призводить до низки негативних наслідків соціально-економічного характеру та є найпершою причиною демографічної кризи.

Відсутність власної оселі на сьогодні чи не найбільш складна і найбільш актуальна проблема, особливо серед молоді. Вирішити цю проблему може лізинг нерухомості.

Актуальність останніх досліджень і публікацій показали, що лізингова діяльність в Україні є предметом наукового дослідження багатьох вітчизняних науковців та практиків, зокрема, А. Барабаш, Н. Внукової, О. Галушак, А. Жилінського, С. Кисля, Г. Кірейцева, В. Міщенко, Н. Рязанової, П. Саблука та ін.

Метою даної статті є дослідження сучасних тенденцій формування лізингових відносин на ринку нерухомого майна в Україні, їх правових, практичних аспектів та загальних проблем.

Виклад основного матеріалу. Правове регулювання операції лізингу нерухомості визначається, в першу чергу, лізинговим законодавством, до якого традиційно відносяться: Цивільний та Господарський кодекси України [1,2], Закон України «Про фінансовий лізинг» [3]. Проте лізинговим законодавством нормативне регулювання фінансового лізингу нерухомості не обмежується. До таких відносин застосовуються всі нормативно-правові акти, що регулюють питання придбання майна у власність згідно договорів купівлі-продажу. Основним джерелом правового регулювання відносин, пов'язаних з купівлею-продажем, є відповідні норми Цивільного кодексу України [1], які містять спеціальні правила, що регламентують укладення договору продажу нерухомості, його форму, дії сторін по його виконанню тощо.

Закон України «Про фінансовий лізинг» [3] фактично побудовано лише на цивільно-правовій основі, його предметом є регулювання в першу чергу саме договірних відносин. Між тим існує необхідність у врегулюванні лізингової діяльності як різновиду господарської діяльності. О. В. Трофімова відзначає, що виходячи із змісту лізингових відносин, лізинг є господарською діяльністю тільки для лізингодавця. Для інших учасників лізингу (лізингоодержувачів, продавців тощо) лізинг є господарською операцією [7, с.9-10].

Окрім того, згідно зі статтею 808 пунктом 2 Цивільного кодексу України [1], ремонт і технічне обслуговування предмета договору лізингу здійснюються продавцем (постачальником) на підставі договору між лізингоодержувачем та продавцем (постачальником), що іде врозрід із статтею 11 пунктом 3 Закону України «Про фінансовий лізинг» [3].

Кількість залучених осіб до операції лізингу нерухомості, комплексний характер відносин, більш тривалий термін операції та її значна вартість роблять цю операцію специфічною та відрізняють її від лізингу інших видів активів. Крім того, треба враховувати той факт, що нерухомість безпосередньо розташована на земельній ділянці, яка може бути як власністю продавця нерухомості, так і знаходитись у нього в користуванні, що певною мірою ускладнює операцію лізингу нерухомості, підкреслюючи унікальність кожної з них.

Таким чином, вважати лізинг нерухомості стандартним продуктом не можливо, багато буде залежати від статусу самої нерухомості і ділянки, на якій вона розміщена.

В Україні спостерігається розвиток лише лізингових відносин на ринку нерухомого майна комерційного призначення. Серед лідерів в області лізингових технологій можна виділити: «ТЕКОМ-Лізинг», «Капітал Лізинг», «Еска Капітал», лізингова компанія «Ексімлізинг», «Лізингова компанія АТОН - XXI», «Українська Лізингова Компанія» та інші.

На сучасному етапі розвитку ринку фінансових відносин характерним є досить слабкий рівень його насиченості спеціалізованими установами, які пропонують

реальну можливість придбання об'єктів нерухомого майна для фізичних осіб на умовах дії лізингового договору.

Розвиток лізингових відносин за участі об'єктів нерухомого майна, що виступають у ролі предмета лізингу, має низку перспектив лише за умови підтримки з боку державних органів шляхом безпосередньої участі та забезпечення процесу пільгового фінансування придбання нерухомого майна житлового призначення.

Так, основним лідером щодо впровадження нових державних програм фінансового лізингу нерухомого майна в Україні є Державна іпотечна установа (далі - ДІУ), предмет діяльності якої було розширено рішенням Кабінету Міністрів України [5].

ДІУ розробила та передала на розгляд Кабінету Міністрів України запровадження такого фінансово-кредитного механізму забезпечення житлом громадян України, як надання житлової нерухомості у фінансовий лізинг [6].

Основними перевагами цього механізму є відсутність першого внеску за житло та отримання можливості проживання в квартирі відразу після укладання лізингової угоди з ДІУ (житло у фінансовий лізинг передається після завершення його будівництва, проведення внутрішніх оздоблювальних робіт та встановлення необхідного устаткування).

Окрім того, 12 червня 2017 року було укладено Меморандум про співпрацю між ДІУ та Публічним акціонерним товариством комерційним банком «Приватбанк» у сфері іпотечного кредитування та лізингу житла (далі - Меморандум) [8].

Згідно пункту 3.1 Меморандуму ДІУ здійснює координаційні заходи з співпраці з питань забезпечення житлом за допомогою іпотечного кредитування або лізингу військовослужбовців Збройних Сил України, Національної гвардії України, Державної прикордонної служби України, Національної поліції України, вимушених переселенців, які втратили житло внаслідок військових дій на Сході України, або внаслідок здійснення анексії Криму та міста Севастополь.

Так, постановою Кабінету Міністрів України від 14 листопада 2018 року № 1201 затверджено «Порядок забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу» (далі – Постанова № 1201) [4], який визначає механізм забезпечення ДІУ поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу та компенсації частини лізингових платежів за рахунок коштів державного бюджету та інших джерел, не заборонених законодавством.

Розглянемо загальні умови надання послуг фінансового лізингу на ринку нерухомого майна декількома активними лізингодавцями поряд із ДІУ (згідно Постанови № 1201 [4]).

Дані таблиці 1 свідчать, що найбільш вигідні умови надання послуг фінансового лізингу поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту пропонує ДІУ.

Вартість 1 кв.м. загальної площі житла, що передається у фінансовий лізинг ДІУ, не може перевищувати опосередковану вартість спорудження житла за регіонами України, визначену Мінрегіоном та збільшену для: 1) м. Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова - у 1,75 раза; 2) міст обласного значення з населенням понад 300 тис. осіб - у 1,5 раза; 3) міст обласного значення з населенням від 100 тис. до 300 тис. - у 1,25 раза.

Таблиця 1

Умови лізингу на ринку нерухомого майна

Параметри	Лізингова компанія «Ексімлізинг»	Лізингова компанія «АТОН-XXI»	Лізингова компанія «ТЕКОМ-Лізинг»	ДІУ
Строк лізингу	Від 13 до 120 місяців	Від 12 до 60 місяців	Від 1 до 7 років	Від 1 до 20 років
Валюта фінансування	Гривня, Євро, Долар США	Не вказано	Гривня, долари США	Гривня
Розмір авансу	Від 30% вартості предмету лізингу	25-30% первісної вартості	Від 20% вартості об'єкта	0 %
Кредитна ставка	Не вказано	Від 15,5%	Не вказано	15,3%
Графік лізингових платежів	Щомісячно	Щомісячно	Щомісячно	Щомісячно
Мінімальна вартість об'єкта	70 тис. грн	Не вказано	Еквівалент 20 000 дол. США	Не вказано
Можливість зміни вартості житла протягом дії строку договору лізингу	Не вказано	Не вказано	Здорощання складає від 8% до 15% в рік від загальної вартості	Вартість не змінюється
Можливість дострокової виплати лізингових платежів	Не вказано	Не вказано	Можливість дострокової виплати лізингових платежів	Через 1 рік з моменту укладання угоди
Відшкодування частини лізингових платежів	Не здійснюється	Не здійснюється	Не здійснюється	Здійснюється визначеній категорії осіб

Середня вартість квартир у новобудовах Києва у грудні 2019 року склала 24 587 грн./кв.м. Порівняно з груднем, середня вартість зросла на 0,5%, при показнику рівня похибки $\pm 1,8\%$ (рис. 1).

Застосуємо в загальному вищезазначені параметри з таблиці 1 на умовному прикладі взяття в фінансовий лізинг квартири, орієнтовною вартістю 1 272 377 грн (таблиця 2).



Рис. 1. Динаміка середньої ціни пропозиції квартир у новобудовах Києва

Таблиця 2

Розрахунок фінансового лізингу

Параметри	Лізингова компанія «Ексімлізинг»	Лізингова компанія «ТЕКОМ-Лізинг»	ДІУ
Вартість житла, грн	1 272 377	1 272 377	1 272 377
Строк лізингу, місяців	60	60	60
Аванс, грн	381 713,1	381 713,1	0
Перший платіж, грн	18 864,06	71 669,03	21 206,28
Щомісячний платіж з урахуванням винагороди лізингодавця, грн	18 864,06	25 802,12	21 206,28
Щомісячний платіж з урахуванням компенсації, грн	0	0	19 085,66
Переплата, грн	+241 179,7	+703 330,08	0

Дані таблиці 2 доводять, що найбільш вигідні умови надання послуг згенеровано ДІУ. Такі умови ДІУ сприятимуть зростанню доступності житла, оскільки лізингові операції певною мірою забезпечують фінансовими ресурсами споживачів із середнім рівнем доходів.

Висновок. До загальних проблем та ризиків лізингу нерухомості можна віднести неможливість придбання в лізинг землі, що розташована під окремим об'єктом, та застосування лізингу лише по відношенню до введених в експлуатацію об'єктів. Фінансовий лізинг нерухомості не передбачає фінансування будівництва нових споруд. Цей факт виключає із переліку потенційних об'єктів лізингової операції всі недобудовані споруди та приміщення. Окрім того, значне зростання цін на нерухомість викликає складнощі в прогнозуванні вартості такої нерухомості в майбутньому.

Останні роки в Україні ринок нерухомості являє собою ринок продавця - попит на нерухомість значно перевищує пропозицію. В такій ситуації власники нерухомості зацікавлені в швидкому завершенні продажу нерухомості, та не бажують мати справу з перевітками фінансових ризиків та перевітками самих об'єктів нерухомості, які, як правило, проводяться лізинговими компаніями.

Актуальність і необхідність розвитку фінансового лізингу нерухомого майна в Україні обумовлені такими причинами: він виступатиме додатковим механізмом фінансування житлового будівництва і сприятиме притоку додаткових інвестицій у цю сферу; лізингові операції дають можливість отримати і використовувати житло задовго до моменту його повної оплати.

Виникає необхідність в унормуванні введення пільг з податку на майно для лізингових компаній за рахунок внесення змін і доповнень до Закону України «Про фінансовий лізинг», статей Податкового та Цивільного кодексів, що стосуються лізингових угод з об'єктами житлової нерухомості. Враховуючи, що весь житловий фонд, переданий у лізинг, буде рахуватись на балансі цих суб'єктів господарювання, це дозволить здешевити житловий лізинг і розширити коло його потенційних учасників.

Список літератури:

1. Цивільний кодекс України від 23.11.2018 № 2628-VIII [Електронний ресурс]// Відомості Верховної Ради України від 12.12.2018 – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2628-19> (дата звернення: 4.02.2019)
2. Господарський кодекс України від 17.01.2019 № 2672-VIII [Електронний ресурс] // Урядовий кур'єр від 15.02.2019. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2672-19> (дата звернення: 4.02.2019)
3. Закон України “Про фінансовий лізинг” від 16.12.1997 № 723/97-ВР [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України від 17.04.1998. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/723/97-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 4.02.2019)
4. Постанова Кабінету Міністрів України від 14 листопада 2018 року № 1201 «Про затвердження Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу».
5. Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 08.10.2004 № 1330 і від 17.07.2009 № 768: постанова КМУ № 616 від 18.08.2017.
6. Правила надання послуг з фінансового лізингу державною іпотечною установою: постанова правління Державної іпотечної установи від 13.09.2017 № 99/1.
7. Трофімова О. В. Правове регулювання лізингової діяльності: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.04 / О. В. Трофімова; Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. – К., 2015. – 20 с.
8. Меморандум про співпрацю між Державною іпотечною установою та Публічним акціонерним товариством комерційним банком «Приватбанк» у сфері іпотечного кредитування та лізингу житла від 12 червня 2017 року.

А.А. Тугай, А.А. Сліпенчук

Лизинговые отношения на рынке недвижимости в Украине

Статья посвящена исследованию современных тенденций формирования лизинговых отношений на рынке недвижимости в Украине, их правовых и практических аспектов.

***Ключевые слова:* лизинговые отношения, финансовый лизинг, недвижимость, государственное ипотечное учреждение.**

О.А. Tugaj, O.O. Slipenchuk

Leasing relations on the real estate market in Ukraine

The article is devoted to the study of modern trends in the formation of leasing relations in the real estate market in Ukraine, their legal and practical aspects.

***Key words:* leasing relations, financial leasing, real estate, state mortgage institution.**