

Корисна модель відноситься до обчислювальної техніки і може бути використана для автоматизованої обробки інформації, пов'язаної з здійсненням фінансування операцій з нерухомістю.

Відомо, що здійснення операцій з нерухомістю включає взаємодію довіритель, управителів, забудовників, страхових компаній, емітентів та власників інвестиційних сертифікатів [Д.Кокурин, В.Шепелев. Преобразование собственности: финансовое решение. - М., 2002, с. 165-175]. Ситуація на ринку нерухомості залежить як від загальноекономічної ситуації, так і від технічних засобів - фінансових інструментів, технічного забезпечення та технології їх використання в рамках діючого законодавства.

Відомий спосіб здійснення операцій з нерухомістю включає залучення коштів шляхом використання обмежених кредитних засобів і урахування власної нерухомості того самого виду у покупців-претендентів, здатної до реалізації на вторинному ринку [RU, патент, №2168762, кл. G06F17/60, 10.06.2001]. Спосіб дозволяє контролювати продаж нерухомості з використанням кредитних засобів, але при використанні кредитів є ризик попадання позичальника під повну залежність від кредиторів. Крім того, існуюча система оподаткування нерухомості приводить до збитків, що несуть власники нерухомості, при купівлі і наступному продавеві нерухомості.

Найбільш близьким є спосіб здійснення операцій з нерухомістю, що включає залучення коштів шляхом випуску, розміщення та обігу цінних паперів, введення до бази даних інформації щодо випущених цінних паперів та обробку інформації за допомогою програмного статку, в якому як цінні папери використовують Подвійні Складські Свідоцтва [RU, 2145438, кл. G06F17/60, опубліковано 10.02.2000]. Відомий спосіб дозволяє інвесторам отримати доход, але цінні папери при цьому мало ліквідні і розміщення їх, як правило, відбувається серед нерезидентів.

Задачею корисної моделі є удосконалення способу здійснення операцій з нерухомістю, в якому за рахунок використання певним чином цінних паперів підвищується ліквідність цінних паперів, розширюється коло їх власників, що дозволяє покращити та збільшити фінансування при операціях з нерухомістю.

Поставлена задача вирішується запропонованим способом здійснення операцій з нерухомістю, що включає залучення коштів шляхом випуску, розміщення та обігу цінних паперів, введення до бази даних інформації щодо випущених цінних паперів та обробку інформації за допомогою програмного забезпечення, в якому як цінні папери використовують боргові зобов'язання у вигляді облігацій, і власники облігацій використовують їх для одержання нерухомості та/або прав на нерухомість.

При цьому, облігації є такими, що вільно обертаються, або з обмеженим колом обігу. Такі облігації можуть бути іменними або на пред'явника.

Зазначені облігації можуть бути процентними або безпроцентними. Безпроцентні облігації можуть бути дисконтними або цільовими.

При цьому операції з нерухомістю являють собою діяльність або дії, пов'язані з будівництвом нерухомості, проведенням операцій з купівлі-продажу нерухомого майна та майнових прав на нерухомість, лізинговими та орендними правовідносинами щодо нерухомості, а також забезпеченням фінансування усіх зазначених видів діяльності чи дій.

Облігації випускає особа - емітент, що має чи буде мати право на нерухомість або на її будівництво.

У залежності від умов випуску, одну окрему облігацію використовують для оплати частини вартості нерухомості з розрахунку вартості облігації та вартості нерухомості, або одну окрему облігацію використовують для оплати повної вартості нерухомості. Для забезпечення реалізації облігацій, що використовують для одержання нерухомості та/або права на нерухомість, додатково можуть здійснювати випуск інших боргових зобов'язань, призначених для подальшої міни на цільову облігацію, або, при достатній їх кількості - для придбання нерухомості.

При цьому одержання нерухомості та/або права на нерухомість здійснюють на основі укладання договорів.

Власник принаймні однієї облігації має можливість одержати нерухомість, або право на зазначену нерухомість, або на її складову частину,

Власниками облігацій є інвестори.

При цьому, інвестори одержують у власність облігації від емітента чи його представника або через посередника чи посередників.

Краще, коли одним із посередників є фонд, який набуває права власності на облігації протягом терміну їх обігу. При цьому фонд має переваги у порівнянні з емітентом, інвесторами та іншими посередниками, зокрема, в частині оподаткування.

Таке здійснення операцій з нерухомістю забезпечує підвищення ліквідності цінних паперів, прозорості та ефективності використання фінансових ресурсів при здійсненні операцій з нерухомістю. Дійсно, за рахунок використання електронних засобів контролю за розміщенням та обігом цінних паперів та використання облігацій, умовами випуску якої передбачається право власника облігації придбати нерухоме майно або майнове право на нього, власники облігацій набувають можливість одержати доход або досягти соціального ефекту внаслідок володіння облігацією, а емітент розширює свої можливості щодо залучення та більш ефективного використання фінансових ресурсів при операціях з нерухомістю.

Спосіб здійснюється таким чином.

Особа (емітент), що володіє чи збирається одержати у власність нерухомість або має пакет необхідних документів на будівництво та/або на отримання внаслідок будівництва якоїсь частини нерухомості, здійснює випуск боргових зобов'язань у вигляді облігацій. Такою особою може виступати (при будівництві) замовник, забудовник чи підрядник, (при оренді) орендодавець, (при операціях купівлі-продажу) ріелтерська організація тощо. Облігації випускаються з урахуванням законодавчих обмежень щодо їх емісії. Здійснюється випуск облігацій серіями та у кількості, необхідній для здійснення конкретних операцій з нерухомістю. Термін обігу облігацій може дорівнювати або бути меншим чи довшим за час здійснення відповідної операції з нерухомістю. У випадку, коли термін обігу довший за час здійснення операцій з нерухомістю, може передбачатися дострокове погашення облігацій по закінченні таких операцій.

Інформація щодо випуску облігацій заноситься до бази даних і вся інформація обробляється за допомогою програмного забезпечення.

З метою подальшого розміщення облігацій викуп всього їх випуску може здійснювати посередник - андеррайтер, який реалізує облігації в залежності від попиту.

Андеррайтер продає облігації інвесторам - фізичним і юридичним особам. Продаж здійснюється за ринковими договірними цінами. Усі етапи обігу облігацій заносяться до баз даних.

Найбільший фінансовий ефект від здійснення операцій з облігаціями може одержати посередник, що має переваги у порівнянні з емітентом, інвесторами та андеррайтером. Таким посередником може бути фонд - структура (благодійний чи пенсійний фонд, інститут спільного інвестування тощо), що має переваги у сфері оподаткування. При цьому, якщо такий фонд є певним чином пов'язаним з емітентом, останній може одержати значно більший ефект від випуску облігацій та здійснення операцій з нерухомістю, у першу чергу, за рахунок більш гнучкого використання фінансових ресурсів.

Придбаючи облігацію, особа, що бажає одержати нерухомість чи права на нерухомість, укладає з емітентом договір, яким визначаються умови та порядок одержання нерухомості чи прав на нерухомість. Такий договір може бути двостороннім, багатостороннім, публічним, складатися з одного або кількох документів.

По завершенні терміну обігу облігації чи при її достроковому викупі емітент забезпечує виконання своїх зобов'язань щодо передачі власнику облігації нерухомості або прав на нерухомість проти пред'явлення облігації.

По закінченні терміну обігу облігацій власникам облігацій, що не скористалися наданим їм правом одержати нерухомість чи права на нерухомість, емітент погашає облігації грошовими коштами за їх номінальною вартістю.

Приклад 1.

Емітент, що має пакет необхідних документів на будівництво двох житлових будинків на 4 квартири кожний, здійснює випуск боргових зобов'язань у вигляді цільових облігацій для фінансування будівництва. Для будівництва цих будинків необхідно фінансування в обсязі 270 тисяч гривень. Здійснюється випуск безвідсоткових цільових облігацій у документарній формі 6 (шести) серій по одній облігації у кожній серії, тобто всього шести облігацій. Номінальна вартість кожної облігації може відрізнятися, оскільки відрізнятимуться параметри кожної з квартир. Кожна облігація дає власнику облігації право придбати одну конкретну квартиру по закінченні будівництва проти погашення облігації. Термін обігу цільових облігацій дорівнює часу будівництва і становить 6 міс.

Інформація щодо випуску облігацій реєструється уповноваженим державним органом.

Інформація щодо випуску облігацій заноситься до бази даних і обробляється за допомогою програмного забезпечення.

Вартість однієї облігації становить 45 тисяч гривень.

Викуп всього випуску цільових облігацій за номінальною вартістю протягом терміну їх обігу здійснює андеррайтер, який у подальшому реалізує облігації за ринковою ціною в 50 тисяч гривень.

Інвестори - фізичні і юридичні особи - придбали всі шість облігацій протягом 4 міс.

Придбаючи цільову облігацію, її власник укладає з емітентом договір, умови якого є публічними (публічний договір) та викладені в інформації про випуск облігацій. Цим договором, зокрема, визначаються умови та порядок одержання об'єкта нерухомості та необхідні дані (документи) для оформлення документів, що посвідчуватимуть право власності на нерухомість.

По завершенні будівництва емітент на підставі пред'явлених до погашення облігацій та наданих власниками документів здійснює оформлення прав власності на нерухомість на користь власників облігацій.

Внаслідок випуску облігацій емітент одержав кошти в розмірі 270 тисяч гривень, необхідні для фінансування будівництва двох житлових будинків, а по завершенні будівництва та погашення облігацій в його розпорядженні залишилося дві квартири, що фактично є прибутком емітента від здійснення будівництва. Шість власників облігацій одержали квартири у збудованих будинках, які можуть використати для проживання (соціальний ефект) або одержання доходу внаслідок їх наступного перепродажу. Андеррайтер одержав 30 тисяч доходу внаслідок розміщення облігацій на ринку. Інвестори також можуть одержати дохід внаслідок перепродажу облігацій за ринковими цінами.

Приклад 2.

Емітент, що має пакет необхідних документів на будівництво трьох житлових будинків на 4 квартири кожний, здійснює випуск боргових зобов'язань у вигляді цільових облігацій для фінансування будівництва двох з трьох будинків. Для будівництва цих двох будинків необхідно фінансування в обсязі 360 тисяч гривень. Для будівництва третього будинку потрібно ще 100 тисяч гривень. Здійснюється випуск безвідсоткових цільових облігацій у документарній формі 8 (восьми) серій по одній облігації у кожній серії, тобто всього восьми облігацій. Номінальна вартість кожної облігації може відрізнятися, оскільки відрізнятимуться параметри кожної з квартир. Кожна облігація дає власнику облігації право придбати одну конкретну квартиру по закінченні будівництва проти погашення облігації. Термін обігу цільових облігацій дорівнює часу будівництва і становить 6 міс.

Інформація щодо випуску облігацій реєструється уповноваженим державним органом.

Інформація щодо випуску облігацій заноситься до бази даних і обробляється за допомогою програмного забезпечення.

Вартість однієї облігації становить 50 тисяч гривень.

Облігації розміщуються за номінальною вартістю протягом терміну їх обігу. Первісним власником облігацій стає фонд - інститут спільного інвестування, що має переваги в сфері оподаткування. Фонд з емітентом пов'язані, оскільки мають спільних власників.

Фонд перепродає облігації інвесторам - фізичним і юридичним особам всі вісім облігацій протягом 4 міс за ціною 65 тисяч гривень кожна.

Інвестори також можуть одержати дохід внаслідок перепродажу облігацій за ринковими цінами.

Третій будинок фінансується у повному обсязі фондом за рахунок доходу, одержаного від купівлі-продажу облігацій.

Придбаваючи цільову облігацію, її власник укладає з емітентом договір, умови якого є публічними (публічний договір) та викладені в інформації про випуск облігацій. Цим договором, зокрема, визначаються умови та порядок одержання об'єкта нерухомості та необхідні дані (документи) для оформлення документів, що посвідчуватимуть право власності на нерухомість.

По завершенні будівництва емітент на підставі пред'явлених до погашення облігацій та наданих власниками документів здійснює оформлення прав власності на нерухомість на користь власників облігацій.

Внаслідок випуску облігацій емітент одержав кошти в сумі 400 тисяч гривень, з яких 360 тисяч гривень витрачено на фінансування будівництва двох житлових будинків, а 40 тисяч гривень залишилось як прибуток емітента після погашення облігацій та спрямовано на часткове фінансування третього будинку. Вісім власників облігацій одержали квартири у збудованих будинках, які можуть використати для проживання (соціальний ефект) або одержання доходу внаслідок їх наступного перепродажу. Фонд одержав 120 тисяч доходу внаслідок здійснення операцій з облігаціями, скористався пільгами з оподаткування та спрямував 60 тисяч на часткове фінансування разом з емітентом будівництва третього будинку на прийнятних для емітента та фонду умовах, внаслідок чого вони можуть одержати додатковий дохід. Інвестори також можуть одержати дохід внаслідок перепродажу облігацій за ринковими цінами.

Приклад 3.

Емітент, що бажає придбати торгово-офісний центр з метою наступної здачі площ в оренду, здійснює випуск боргових зобов'язань у вигляді цільових облігацій для фінансування придбання та ремонту. Для придбання та ремонту будівлі необхідно фінансування в обсязі 500 тисяч гривень. Здійснюється випуск процентних облігацій у без документарній формі 50000 штук облігацій однієї серії. Номінальна вартість кожної облігації 10 гривень. Ставка доходу по облігаціях - 10 відсотків річних. Власнику однієї облігації надаються додаткові права: переважне право орендувати 1 квадратний метр площі та розраховуватися з емітентом за місячну оренду з використанням цієї облігації, у тому числі авансом. Термін обігу цільових облігацій перевищує на 8 місяців термін придбання та ремонту центру і становить 1 рік.

Інформація щодо випуску облігацій реєструється уповноваженим державним органом.

Інформація щодо випуску облігацій заноситься до бази даних і обробляється за допомогою програмного забезпечення.

Вартість однієї облігації становить 10 гривень. Вартість оренди аналогічних приміщень на ринку становить 20 гривень на місяць.

Інвестори - фізичні і юридичні особи - придбали всі облігації протягом 2 місяців.

Придбавши облігацію, її власник укладає з емітентом договір оренди, яким визначаються параметри приміщення, що буде передано в оренду, та умови оренди. По закінченні ремонту власник облігації, який уклав договір оренди, займає приміщення та сплачує протягом часу до погашення облігацій орендну плату облігаціями з розрахунку одна облігація за один квадратний метр орендованої площі на місяць, втрачаючи при цьому право на одержання процентів. По закінченні у нього облігацій орендна плата сплачується грошовими коштами з розрахунку 20 гривень за квадратний метр.

Облігації, по яких власники не скористалися правом оренди площ у центрі, по завершенні терміну обігу погашаються за номінальною вартістю та по них сплачуються проценти.

Внаслідок випуску облігацій емітент одержав кошти в розмірі 500 тисяч гривень, необхідні для фінансування придбання та ремонту торгово-офісного центру, залучив орендарів та після погашення облігацій буде одержувати доходи від експлуатації будівлі. Власники облігацій одержали можливість орендувати приміщення за ціною, вдвічі нижчою за ринкову протягом восьми місяців.

Таким чином, залучення емітентом коштів шляхом випуску облігацій розширює можливості операцій з нерухомістю, дозволяє емітенту задіяти свої потужності і одержати дохід, сприяє розвитку ринку цінних паперів та підвищенню їх ліквідності, а власники облігацій одержують можливість придбання нерухомості або прав на нерухомість гнучким та прозорим способом.